TEIL A - PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen

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

WR 1 — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO), z. B. WR 1

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,3 — Grundflächenzahl, z.B. 0,3 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs.1 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO):

TH 4,5 — Traufhöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z.B. 4,50 m

FH 8,0 — Firsthöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z.B. 8,00 m

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

Bauweise (§ 22 BauNVO):

E — nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen:

Ausrichtung der Längsachse der Gebäude

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA / 2 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, z.B. 2

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zweckbestimmung:

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Einfahrt / Ein- und Ausfahrt

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, öffentlich

Zweckbestimmung: naturbelassene Grünfläche

Grünfläche, privat

Zweckbestimmung: Gartenland

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Gewässer (II. Ordnung), unbenannt, Zustand beizubehalten

Gewässer (II. Ordnung), unbenannt, offenzulegen

Gewässer (II. Ordnung), Niederauer Bahnhofsgraben, teilweise zu verrohren

8. 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 § 9 Abs. 1a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M 1 — Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, z. B. M 1

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

P1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), z. B. P1

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begrenzung der mit Gehrechten zu belastenden Flächen

G — Begünstigte: Gemeindeverwaltung Niederau und Naturschutzbehörde des Landkreises Meißen

Begrenzung der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen

L — Begünstigte: Versorgungsträger der zu versorgenden Grundstücke

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

Dachform:

SD — Satteldach

WD — Walmdach

Dachneigung:

35°- 45° — Dachneigung, z. B. 35° - 45° (Mindest- u. Höchstmaß)

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

1. Nutzungsregelung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach dem Sächsischen Naturschutzgesetz

höhlen-/totholzreicher Einzelbaum

GB — Geschütztes Biotop

IV. Hinweise

1. Planzeichen der Kartengrundlage

758/1 — Flurstücksnummer

vorhandene Flurstücksgrenzen

Gemarkungsgrenze

vorhandene Gebäude

2. Sonstige erläuternde Planzeichen

6,00 — Bemaßung in Meter, z.B. 6,00 m

Erläuterung der Nutzungsschablone:

WA 1 / 2 Wo	
Art der baulichen Nutzung	
0,3	II
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
TH 5,0 FH 9,0	E
Höhe baulicher Anlagen	Bauweise
SD 35°- 45°	
Dachform, Dachneigung	

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

1.1.1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 sind folgende Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Läden,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

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

2.1 Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind auf den an die Grenzstraße und Am Waldacker angrenzenden Flurstücken jeweils Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis zu insgesamt 25 m² zulässig.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche zur Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nur bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig.

2.3 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen und zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR 1 wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf mindestens 0,5 m und höchstens 1,0 m unter dem jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt. Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR 2 wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf mindestens 1,0 m und höchstens 1,5 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Als maßgebender Höhenbezugspunkt gilt dabei die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Straße (Höhenweg) an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

Als Bezugspunkt für die Bestimmung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhen und Firsthöhen) ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens festgesetzt:

- Die festgesetzte Traufhöhe definiert die Höhe der aufgehenden Außenwand von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.
- Die festgesetzte Firsthöhe definiert die Gebäudehöhe von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bis zur Oberkante des Dachaufbaus.

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

3.1 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 sind Überschreitungen der Baugrenze zur Ausbildung von Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

4 Mindestmaß für die Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 sind die Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 550 m² zu parzellieren.

5 Zulässigkeit von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

5.1 Nachzuweisende Stellplätze

Innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 je Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen sind keine Nebenanlagen zulässig.

7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Eine Verrohrung des Niederauer Bahnhofsgrabens innerhalb des Flurstücks 757 der Gemarkung Oberau zur Errichtung einer Wendeanlage ist zulässig.

8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Maßnahme M 1 - Erhalt des naturnahen Grabenabschnitts, weitere Offenlegung und Entwicklung durch Aufwertung von Biotopstrukturen

Innerhalb der als M 1 festgesetzten Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Der als Biotop geschützte naturnahe Grabenabschnitt ist dauerhaft zu erhalten.
- Die verrohrten Grabenabschnitte sind gemäß der Planzeichnung offenzulegen und in einen naturnahen Zustand zurückzuführen. Im westlichen Bereich ist eine Anbindung an den vorhandenen Graben an der Grenzstraße herzustellen.
- Die vorhandenen Versiegelungen sind abzubrechen. Die Fichten sind zu entfernen.
- Nördlich des offengelegten Grabens ist eine extensiv genutzte Frischwiese zu entwickeln (einmaliges Freischneiden und regelmäßige 2-mal jährliche Mahd sowie gegebenenfalls Einsaat).
- Die Schaffung einer fußläufigen Wegeverbindung in wasserdurchlässiger Bauweise sowie die Führung einer Versorgungsleitung zwischen Höhenweg und Grenzstraße ist zulässig.
- Südlich des offengelegten Grabens ist eine Streuobstwiese durch die Pflanzung von mindestens 6 Obstbäumen anzulegen (Abstand zwischen den Obstbäumen ca. 10 m, Hochstamm, Stammumfang mind. 12 - 14 cm).

Zu verwenden sind folgende Arten:

Apfel	*Malus*
Kirsche	*Prunus avium*
Pflaume	*Prunus domestica*
Birne	*Pyrus*

8.2 Niederschlagswasser

Das auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser im Reinen Wohngebiet WR 1 (mit Ausnahme des Flurstücks 758/1) ist innerhalb der Grundstücke zurückzuhalten, zu nutzen oder mit oberflächigen Mulden bzw. Mulden-Rigolen-Elementen zu versickern.

Das auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser im Reinen Wohngebiet WR 2 sowie innerhalb des Flurstücks 758/1 ist zurückzuhalten. Eine Einleitung in den Regenwasserkanal unter dem Höhenweg ist mit einer Drosselung von 3 l/s zulässig. Hierfür sind entsprechende Rückhalteeinrichtungen vorzusehen.

Vor Errichtung des jeweiligen Wohngebäudes ist ein Nachweis über die Verbringung des Niederschlagswassers durch einen Versickerungsversuch individuell zu führen.

8.3 Flächenbefestigungen

Auf den Privatgrundstücken sind alle notwendige Zufahrten, Stellplätze und Wege nur in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise (bei Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %) zulässig.

9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1.1 Anzupflanzende Bäume entlang der Verkehrsfläche

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang des Höhenweges ist jeweils eine Stieleiche (Quercus robur) oder Traubeneiche (Quercus petraea) (Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm) zu pflanzen. Eine Verschiebung der Standorte aufgrund von Zufahrten, Leitungsführungen o.ä. ist um bis zu 3 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes zulässig.

9.1.2 Anzupflanzende Bäume auf privaten Grundstücken

Je Baugrundstück westlich des Höhenweges, mit Ausnahme des Flurstücks 762/5 der Gemarkung Oberau, sind drei Obstbäume (Hochstamm, Stammumfang mind. 12 - 14 cm) zu pflanzen.

Je Baugrundstück östlich des Höhenweges sowie innerhalb des Flurstücks 762/5 der Gemarkung Oberau sind zwei Obstbäume (Hochstamm, Stammumfang mind. 12 - 14 cm) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind entweder in der Wohngebietsfläche oder in der zum jeweiligen Grundstück gehörenden privaten Grünfläche umzusetzen.

Zu verwenden sind folgende Arten:

Apfel	*Malus*
Kirsche	*Prunus avium*
Pflaume	*Prunus domestica*
Birne	*Pyrus*

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume innerhalb des jeweiligen Flurstücks können darauf angerechnet werden.

9.1.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm) zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt für einen Strauch je 2 m². Die Hecke darf nur alle 3 - 5 Jahre geschnitten werden.

Zu verwenden sind folgende Arten:

Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Hundsrose	*Rosa canina*
Öhrchenweide	*Salix aurita*

Je Grundstück ist mindestens ein Heister (Höhe 100 - 150 cm) zu integrieren.

Zu verwenden sind folgende Arten:

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Sand-Birke	*Betula pendula*
Gemeine Eberesche	*Sorbus aucuparia*

9.1.4 Pflanzzeitraum

Die Pflanzungen auf den festgesetzten Standorten und Flächen sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung des jeweiligen Einzelbauvorhabens abzuschließen.

9.1.5 Unterhaltung

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und im Falle des Abgangs in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

9.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelgehölze sowie die innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindlichen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten höhlen-/ totholzreichen Gehölze sind bis zu ihrem biologischen Verfall zu erhalten.

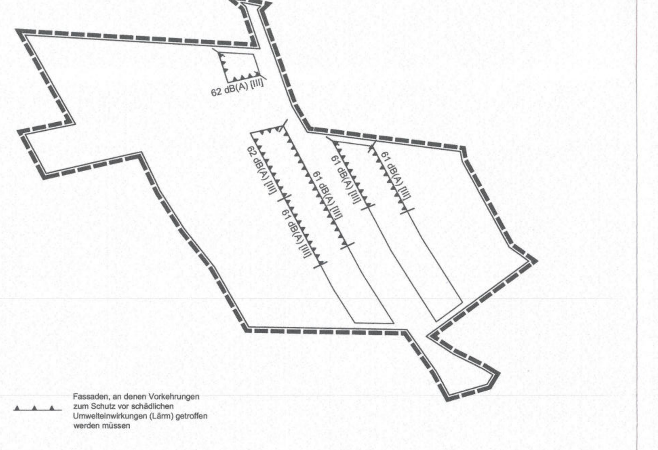
Während der Bauzeit sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß den anerkannten Regeln der Technik wirksam zu schützen.

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

Die Einhaltung der nachfolgenden Festsetzungen Nr. 10.1 und Nr. 10.2 zum Immissionsschutz ist der zuständigen Immissionsschutzbehörde im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

10.1 Maßgebliche Außenlärmpegel

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen hinter den im Beiplan 1 gekennzeichneten Fassaden mit einer Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpegeln und den in dieser DIN beschriebenen raumspezifischen Korrekturen bemessen werden.



Beiplan 1: Maßgebliche Außenlärmpegel der Fassaden - La in db(A) [Lärmpegelbereiche]

Bei einer künftigen Bebauung kann bedarfsweise von den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln abgewichen werden, wenn die Berechnungen an den Fassaden der Gebäude niedrigere Werte nachweisen.

10.2 Lüftungseinrichtungen

Da die Beurteilungspegel an allen Fassaden nachts 45 dB(A) überschreiten, sind Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (z. B. Schlafzimmer und Kinderzimmer) unter Verweis auf die DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen, schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten.

11 Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

11.1 Externe Maßnahme E 1 - Anpflanzung einer Obstbaumreihe am Mittelweg

Dem zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wird die Pflanzung einer einreihigen Obstbaumreihe am Mittelweg (Flurstücke 593/1, 593/a Gemarkung Niederau) auf einer Fläche von ca. 350 m x 2 m als externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet. Hier sollen 35 Obstbäume in einer Reihe (Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 - 16 cm) gepflanzt werden.

Empfehlenswert ist die Verwendung folgender Arten:

Kultur-Apfel	*Malus domestica in Sorten*
Wild-Apfel	*Malus sylvestris*
Kultur-Kirsche	*Prunus avium in Sorten*
Kultur-Pflaume	*Prunus domestica in Sorten*
Kultur-Birne	*Pyrus communis in Sorten*
Wild-Birne	*Pyrus pyraster*

Eine Abgrenzung der gepflanzten Bäume zur Ackerfläche mittels z. B. Eichenspaltpfählen wird empfohlen.

Die Bepflanzungen sollen dauerhaft erhalten und im Falle des Abgangs in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig am selben Standort ersetzt werden.

11.2 Externe Maßnahme E 2 - Anpflanzung einer Laubbaumreihe in Ockrilla

Dem zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wird die Pflanzung einer Laubbaumreihe als Ergänzung einer lückenhaften Allee am Feldweg nahe des Ahornweges in Ockrilla (Flurstück 85/4, Gemarkung Ockrilla) mit einer Fläche von ca. 390 m x 2 m als externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet. Hier sollen 39 Laubbäume in einer Reihe (Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 - 16 cm) gepflanzt werden. Die verschiedenen Arten sollen gruppenweise abwechselnd angeordnet werden.

Empfehlenswert ist die Verwendung folgender Arten:

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Winter-Linde	*Tilia cordata*

Eine Abgrenzung der gepflanzten Bäume zur Ackerfläche z. B. mittels Eichenspaltpfählen wird empfohlen. Dabei ist ein Schutzstreifen zu der Ferngasleitung von mind. 10 m bei der Pflanzung freizuhalten.

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und im Falle des Abgangs in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig am selben Standort zu ersetzen.

12 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

12.1 Artenschutz - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Die Baufeldfreimachung innerhalb des Plangebietes ist erst zulässig, wenn der Abschluss der folgenden Maßnahmen durch die zuständige Naturschutzbehörde bestätigt wurde.

12.1.1 CEF 1 - Schaffung von Nisthöhlen / Nisthilfen

Je Baugrundstück ist ein Nistkasten für Höhlen- bzw. Nischenbrüter an einem Pfahl oder, falls vorhanden, an Gehölzbeständen anzubringen (innerhalb der WR- oder der privaten Grünfläche des jeweiligen Grundstücks). Nach Baufertigstellung bzw. Neupflanzung von Gehölzen ist der Nistkasten an das Gebäude oder an ein Gehölz umzuhängen.

Der Brutplatz des Gartenrotschwanzes auf dem Flurstück 728 der Gemarkung Oberau (WR 2) ist dabei durch einen für die Art geeigneten Nistkasten an einem Gehölz auf demselben Flurstück zu ersetzen.

12.1.2 CEF 2 - Schaffung von Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse

Je Baugrundstück ist ein Fledermauskasten an einem Pfahl oder, falls vorhanden, an Gehölzbeständen anzubringen (innerhalb der WR- oder der privaten Grünfläche des jeweiligen Grundstücks). Nach Baufertigstellung bzw. Neupflanzung von Gehölzen ist der an das Gebäude oder an ein Gehölz umzuhängen.

12.1.3 CEF 3 - Anlegen und Optimieren von Ersatzlebensräumen für Zauneidechsen

Die nachfolgenden Maßnahmen sind durch einen Fachgutachter vorzubereiten und zu begleiten.

Entwicklung durch Aufwertung von Biotopstrukturen (M 1)

Innerhalb der als M 1 festgesetzten Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind insgesamt acht auf Zauneidechsen angepasste Strukturen wie Totholzhaufen (Äste, Stubben, Steine) und Mulden aus grabbarem Material (ca. 20 cm tief, Sand-Kies-Gemisch, Totholz) zu errichten. Die Strukturelemente sind an besonnten Flächen im nördlichen und südlichen Randbereich (Umfang je Strukturelement ca. 20 m²) anzulegen.

Zauneidechsenwall (M 2)

Innerhalb der als M 2 festgesetzten Fläche ist außerhalb der Begrenzung der mit Gehrechten zu belastenden Flächen ein 1 m hoher und 3 m breiter Wall aus Wurzelstubben, Ästen, Steinen und Erdmaterial als Versteck- und Überwinterungsplatz für Zauneidechsen locker aufzuschichten. Am Fuß des Walls ist eine ca. 20 cm tiefe Mulde mit grabbarem Material (Kies-Sand-Gemisch) herzustellen. Der Wall ist mit lockeren Gruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind offene Bereiche zu belassen.

Der Wall ist dauerhaft zu erhalten und mit mindestens einmaliger jährlicher Mahd freizuhalten.

Die als M 2 festgesetzte Fläche ist zu umzäunen und als Habitatfläche für die Zauneidechse zu kennzeichnen.

12.2 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen

Die Baufeldfreimachung innerhalb des Plangebietes ist erst zulässig, wenn der Abschluss der folgenden Maßnahme durch die zuständige Naturschutzbehörde bestätigt wurde.

V 4 Absammeln und Umsetzen von Zauneidechsen vor der Baufeldfreimachung

Vor der Baufeldfreimachung sind die Zauneidechsen im Plangebiet mittels Errichtens von Sperr- und Fangzäunen sowie mit Fangeimern und mehrfaches Begehen abzufangen und in die vorbereiteten Ersatzhabitate umzusetzen. Die Maßnahme ist durch einen herpetologischen Sachverständigen zu begleiten. Besonders geeignet ist der Zeitraum nach der Winterruhe von Mitte April bis zur Eiablage Mitte Juni ggf. bis September. Es ist vorab eine schriftliche Genehmigung von der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

12.3 Sicherung der Löschwasserversorgung

Eine Nutzungsaufnahme innerhalb der Reinen Wohngebiete ist erst dann zulässig, wenn die Löschwasserversorgung durch einen Ringschluss zur Grenzstraße über das Flurstück 761 der Gemarkung Oberau sichergestellt worden ist.

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

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

1.1 Dachgestaltung

Hauptgebäude

Innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 ist die Dachdeckung der Hauptgebäude mit Dachziegeln aus gebranntem Ton oder mit Dachsteinen aus Beton in naturroter bis rot-brauner Färbung, in anthrazit oder in Schiefer vorzunehmen. Glänzende Materialien sind nicht zulässig. Alternativ ist eine Dachbegrünung zulässig.

Innerhalb der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 ist eine unterschiedliche Ausführung von Dachgauben am selben Gebäude nicht zulässig. Dachform, Dachneigung und Eindeckung von Dachgauben dürfen vom Hauptdach abweichen.

Die Summe der Dachaufbauten an einem Gebäude darf 50 % der darunterliegenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Dachgauben sowie zum Ortgang darf 1,50 m nicht unterschreiten.

Die Dachüberstände sind an der Traufe auf maximal 50 cm und am Ortgang auf maximal 30 cm beschränkt.

Die Integration von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig.

Nebengebäude und Garagen einschließlich Carports

Dachform und Dachdeckung von Garagen einschließlich Carports sind wie beim Hauptgebäude oder als begrüntes Flachdach auszuführen.

Sonstige Nebengebäude, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind von den gestalterischen Festsetzungen in Plan und Text ausgenommen.

1.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Hauptgebäude sind als flächige Putzfassaden oder als Fassaden mit vollständiger oder teilweiser Verkleidung aus Holz bzw. Holzwerkstoffen zulässig. Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 30 % und 80 % auszuführen. Leuchtende Farben und glänzende sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Garagen sind wie das Hauptgebäude oder in Holz auszuführen.

2 Gestaltung von unbebauten Flächen sowie Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Die unbebauten und unversiegelten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen.

Straßenseitige Einfriedungen müssen wegen des Freihaltebereichs mindestens 0,25 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet werden. Sie sind nur als einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung, als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene Laubgehölzhecken und mit einer Höhe bis 1,50 m zulässig.

Einfriedungen mit Sockel sind nicht zulässig.

III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Gesetzlich geschützte Biotope

Naturnaher Grabenabschnitt

Der 'naturnahe Grabenabschnitt am Höhenweg' (Flurstück 761) ist gemäß § 21 SächsNatSchG i. V. m.§ 30 BNatSchG als Biotop geschützt und zu erhalten.

V 3 Erhalt von höhlenreichen Einzelbäumen

Die gekennzeichneten höhlen- und totholzreichen Einzelbäume unterliegenden dem Schutz nach § 21 SächsNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG und sind bis zu ihrem biologischen Verfall zu erhalten.

Werden Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können (siehe § 30 Abs. 2 BNatSchG), ohne die erforderliche Zulassung einer Ausnahme begonnen oder durchgeführt, kann die Einstellung angeordnet werden. Die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands kann verlangt werden, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Soweit eine Wiederherstellung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist, sind Kompensationsmaßnahmen im Sinne von § 15 Abs. 2 BNatSchG anzuordnen.

2 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 WHG in Verbindung mit § 24 SächsWG ist ein beidseitiger Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Dieser beträgt bei Gewässern im Außenbereich jeweils 10 m, bei Gewässern im Innenbereich jeweils 5 m ab Böschungsoberkante.

Der Gewässerrandstreifen des Grabenabschnittes ist entsprechend § 24 Abs. 2 Satz 2 SächsWG standortgerecht im Hinblick auf die Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG zu bewirtschaften bzw. zu pflegen.

IV Hinweise

1 Artenschutz

Das besondere Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) steht neben dem Baugenehmigungsverfahren und ist stets zu beachten. Die Verwirklichung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach §§ 69, 71 BNatSchG geahndet werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten bzw. nachfolgend genannten Maßnahmen dienen bezüglich der genannten Arten der Vermeidung der Verwirklichung eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

1.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Bauzeitenregelung (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BNatSchG)

Die Rodung von Gehölzen und Sträuchern, das Entfernen der Bodenvegetation und ein Oberbodenabtrag dürfen nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

V 2 Artenschutzrechtliche Kontrolle

Vor Beginn der Fällung von Gehölzen und dem Abriss von baulichen Anlagen sind geeignete Spalten und Höhlen durch einen Fachgutachter auf Besatz mit Fledermäusen zu prüfen. Werden Fledermäuse gefunden, sind diese zu versorgen und das weitere Vorgehen (ggf. Bergung, Ersatzquartier) ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Wird das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nachgewiesen, sind für den Wegfall der Quartiere Ersatzquartiere in angrenzenden Gehölzen anzubringen. Die Art und die Anzahl der zu schaffenden Ersatzquartiere sind vom Gutachter festzulegen.

1.2 Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen

Für die Beseitigung der Lebensstätten geschützter Tierarten und die Bergung von Tieren bedarf es vor Beginn der Arbeiten einer Befreiung nach § 67 BNatSchG. Danach kann die zuständige Naturschutzbehörde eine Befreiung von den Verboten des § 44 gewähren, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

2 Archäologie

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals wird durch archäologische Kulturdenkmale im Umfeld belegt, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (bronzezeitliche Siedlung/Gräber 60280-F-03, ein neolithisches Gräberfeld D-61040-08 und eine bronzezeitliche Siedlung (D-61040-16).

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen daher durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Daher ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung für die Bodeneingriffe gemäß § 14 SächsDSchG erforderlich.

Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Rechtzeitig vor Baubeginn sind mit dem Landesamt für Archäologie Art und Umfang der erforderlichen archäologischen Grabungen abzustimmen. Der Nachweis ist der Baubeginnanzeige in Kopie beizufügen.

3 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht / Empfehlung von Baugrunduntersuchungen

Werden Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, sind deren Ergebnisse dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben. Auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht wird hingewiesen.

Es werden projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 empfohlen.

4 Boden- / Erosionsschutz

Für das Plangebiet besteht eine erhöhte Gefahr durch Bodenerosion. Es wird daher die Einbeziehung eines Umweltingenieurbüros mit Schwerpunkt Bodenschutz empfohlen.

5 Altlasten

Im Bereich der Auffüllungen im Straßenraum des Höhenweges liegen Bodenproben vor, die die Z2-Werte teilweise um ein Vielfaches überschreiten. Die Wiederverwendung des kontaminierten Aushub- und Auffüllmaterials ist aus abfallrechtlicher und aus geotechnischer Sicht nicht möglich. Die Auffüllungen sind somit fach- und sachgerecht zu entsorgen.

Bei Aushubarbeiten sowie bei der Entfernung von Auffüllungen und Ablagerungen ist die geordnete Entsorgung der kontaminierten Materialien durch eine baubegleitende Kontrolle zu sichern und die geordnete Entsorgung der kontaminierten Materialien für eine behördliche Prüfung zu dokumentieren. Die Verwertung bzw. Beseitigung von Aushubmaterial hat so zu erfolgen, dass die Entstehung schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Es sind § 7 BBodSchG i. V. m. §§ 9, 10 BBodSchG und die LAGA-Richtlinie einzuhalten.

6 Immissionsschutz bei stationären Lärmemittenten

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind auch bei der Errichtung von stationären Lärmemittenten (z. B. Luft/Wasser-Wärmepumpen, Poolpumpen etc. zu beachten. Die Anforderungen des 'LAI-Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten' vom 24. März 2020 sind dabei zu berücksichtigen.

Eine Nachweisführung für stationäre Geräte ist im Bauantrag erforderlich und beispielsweise über die schalltechnischen Daten der Anlage und das Einzeichnen der Außeneinheit im Lage-plan möglich. Die angegebenen Abstände des LAI-Leitfadens sind als Mindestanforderungen zu verstehen und sichern die Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte, jedoch geht damit nicht automatisch Konfliktfreiheit einher.

7 Vorbeugender Radonschutz

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft auftreten können. Wer ein Gebäude mit Aufenthalts-räumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat deshalb geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

6 Leitungsbestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Bereich des Höhenwegs zwischen der Straße Am Waldacker und dem Flurstück Nr. 733 Stromversorgungsanlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH sowie Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Bestehende Anlagen sind zu sichern oder im Vorfeld der Bauarbeiten nach Rücksprache mit den Leitungsträgern zu verlegen.

Im Umfeld der zugeordneten externen Ausgleichsfläche E 1 befinden sich Ferngasleitungen

- der ONTRAS Gastransport GmbH, zu denen ein Schutzstreifen von mindestens 4,0 m,
- der GASADE Gastransport GmbH, zu denen ein Schutzstreifen von mindestens 12,0 m und
- der OPAL Gastransport GmbH & Co. KG, zu denen ein Schutzstreifen von mindestens 12,0 m

bei den Pflanzungen einzuhalten ist. In Absprache mit dem Pipeline-Service der GASCADE Gastransport GmbH ist die Lage der genannten Anlagen durch Suchschachtungen zu prüfen.

Darüber hinaus befinden sich im Umfeld der zugeordneten externen Ausgleichsfläche E 1 LWL-Trassen (Glasfaserleitungen)

- der Colt Technology Services GmbH, zu denen im Bereich von Kreuzungen und Parallelverlauf LWL-Trasse Suchschachtungen bzw. Ortungen zur genauen Lagebestimmung vorzunehmen sind und bei den Pflanzungen ein Schutzstreifen von mindestens 1,0 m einzuhalten ist sowie
- der WINGAS GmbH, zu der ebenfalls ein Schutzstreifen von mindestens 1,0 m bei den Pflanzungen einzuhalten ist.

7 DIN-Normen und sonstige technische Regelwerke

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und sonstigen technischen Regelwerke können während der Sprechzeiten bei der Gemeindeverwaltung Niederau, Rathenaustraße 4, 01689 Niederau, eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSVERMERK

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederau hat in seiner Sitzung am 26.11.2019 mit der Beschluss-Nr. 01-040-11/19 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Höhenweg Niederau' beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.2019 im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Niederau (29. Jahrgang Nr. 12) öffentlich bekannt gemacht.

2. VERMERK ÜBER FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Vorentwurf des Bebauungsplans 'Höhenweg Niederau', bestehend aus der Planzeichnung mit zugehöriger Begründung, in der Fassung vom 25.09.2020 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Niederau am 06.10.2020 mit der Beschluss-Nr. 01-118-10/20 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung bestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 26.10.2020 im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Niederau (30. Jahrgang Nr. 9) mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 03.11.2020 bis einschließlich 04.12.2020 durch Auslegung mit Gelegenheit zur Erörterung in der Gemeindeverwaltung Niederau, Rathenaustraße 4 in 01689 Niederau durchgeführt.

Parallel dazu waren die kompletten Planungsunterlagen während des o. g. Auslegungszeitraumes gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auch über die Internetseite der Gemeinde Niederau unter: www.niederau.info sowie auf dem zentralen Landesportal Bauleitplanung unter: www.bauleitplanung.sachsen.de einsehbar.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 29.10.2020 um Stellungnahme gebeten.

3. VERMERK ÜBER ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederau hat in seiner Sitzung am 14.06.2022 mit der Beschluss-Nr. 01-276-06-2022 den Entwurf des Bebauungsplanes 'Höhenweg Niederau' in der Fassung vom 27.05.2022 mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. In gleicher Sitzung wurde eine Änderung des Geltungsbereiches (Erweiterung um Teilflächen des Flurstücks 761 der Gemarkung Oberau) beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht, den Fachgutachten und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.06.2022 im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Niederau (32. Jahrgang Nr. 6) öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.05.2022 mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht, den Fachgutachten und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 05.07.2022 bis einschließlich 08.08.2022 in der Gemeindeverwaltung Niederau, Rathenaustraße 4 in 01689 Niederau öffentlich ausgelegen.

Parallel dazu waren die kompletten Planungsunterlagen während des o. g. Auslegungszeitraumes gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auch über die Internetseite der Gemeinde Niederau unter: www.niederau.info sowie auf dem zentralen Landesportal Bauleitplanung unter: www.bauleitplanung.sachsen.de einsehbar.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit den Schreiben vom 30.06.2022 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

4. ABWÄGUNGSVERMERK

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederau hat die während der Beteiligungs-verfahren abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in seiner Sitzung am 12.09.2023 geprüft und mit Beschluss-Nr. 01-350-09-2023 über sie beschlossen.

Das Ergebnis wurde den Einwendern mit Schreiben vom 14.09.2023 mitgeteilt.

Niederau, den 13.09.23 Siegel — Bürgermeister

5. VERMERK ÜBER DEN SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederau hat den Bebauungsplan 'Höhenweg Niederau' in der Fassung vom 27.05.2022, redaktionell geändert 16.08.2023, bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) (1 Blatt) mit der Beschluss-Nr. 01-351-09-2023 am 12.09.2023 beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt.

Niederau, den 13.09.23 Siegel — Bürgermeister

6. GENEHMIGUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan 'Höhenweg Niederau' wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.10.2023 AZ 621.416-2977/ 2023-71129/2023 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.

7. AUSFERTIGUNGSVERMERK

Die Satzung über den Bebauungsplan 'Höhenweg Niederau' in der Fassung vom 27.05.2022, redaktionell geändert 16.08.2023, bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) (1 Blatt), wird hiermit ausgefertigt.

Niederau, den 01.11.23 Siegel — Bürgermeister

8. BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 'Höhenweg Niederau' wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, am 27.11.23 im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Niederau (33.Jahrgang Nr. 11) öffentlich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 215 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen i. S. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 bzw. Abs. 4 BauGB sowie auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 4 Abs. 4 SächsGemO hingewiesen.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung in Kraft.

Niederau, den 01.11.23 Siegel — Bürgermeister

GELTENDE RECHTSVORSCHRIFTEN

Baugesetzbuch (BauGB)
Vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3786), zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
Vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I 1991 Seite 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (Bundesgesetzblatt I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Vom 29. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2542), zuletzt geändert am 08. Dezember 2022 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2240)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt I Nr. 176)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
Vom 17. Mai 2013 (Bundesgesetzblatt I Seite 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 26. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nr. 202)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)
Vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705)

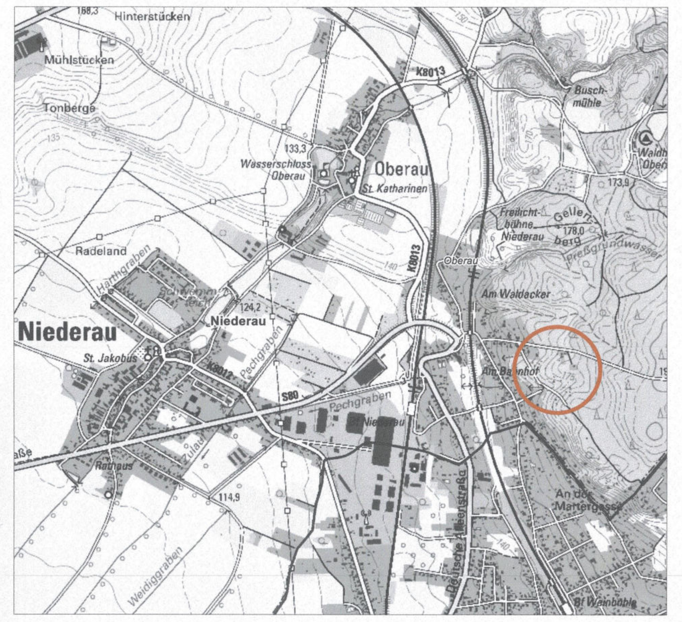
Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
Vom 6. Juni 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 451), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)
Vom 3. März 1993 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 229), geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)
Vom 12. Juli 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 503), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)
Vom 9. März 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 62), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705)

GEMEINDE NIEDERAU



Bebauungsplan 'Höhenweg Niederau'

Rechtsplan

Satzungsexemplar
Fassung vom 27.05.2022,
redaktionell geändert am 16.08.2023

HAMANN + KRAH
e-mail mail@hamann-krah.de internet www.hamann-krah.de