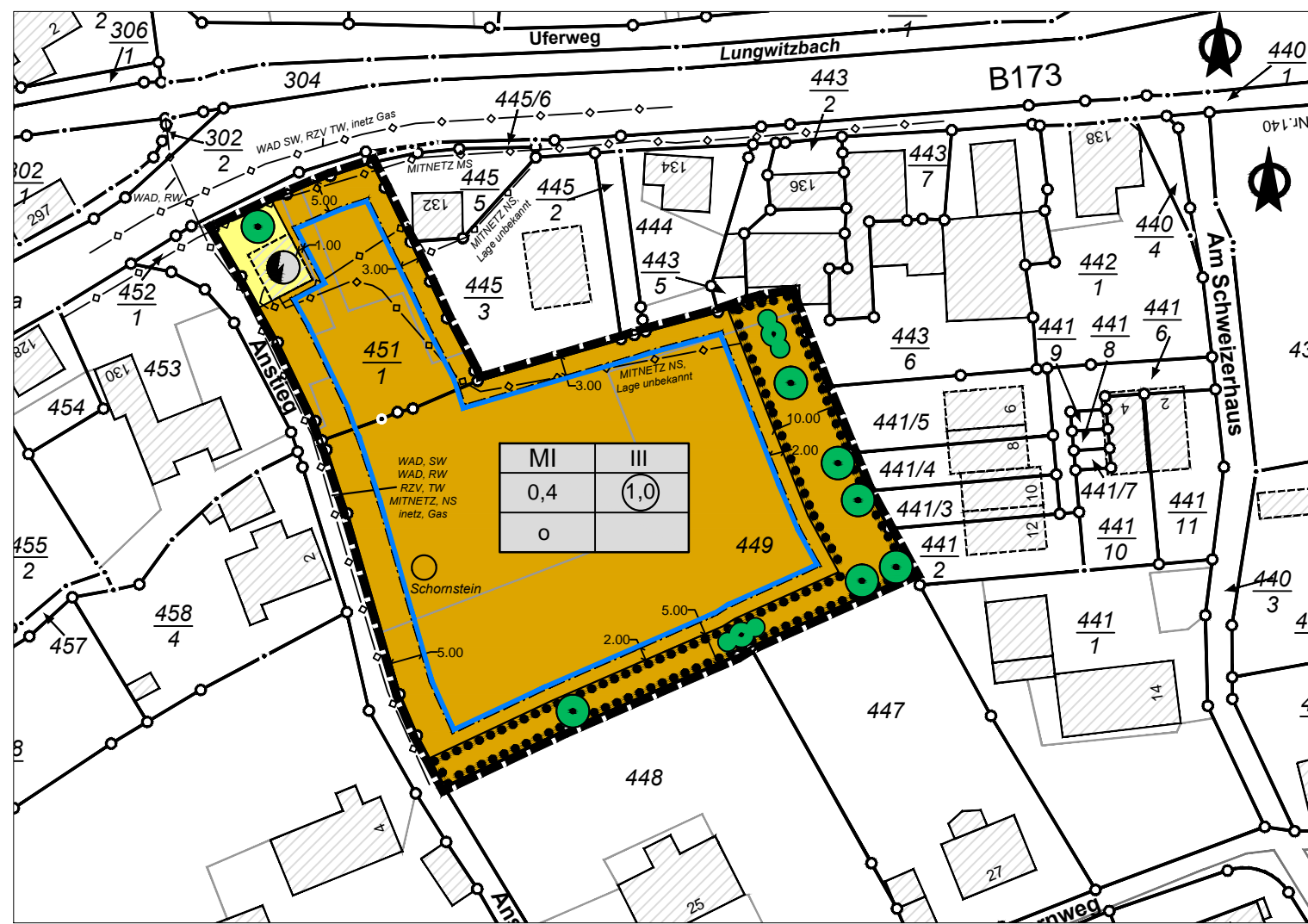




Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



Planteil A: " Änderung des Bebauungsplanes, M 1:1.000

**Teil A - Planzeichnung im Bereich der 2. Änderung**  
Planzeichenerklärung (§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 2 bis 14 der Baunutzungsverordnung - BauNVO

Mischgebiet MI  
§ 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 16 bis 21 der Baunutzungsverordnung - BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl  
GFZ 1,0 Geschossflächenzahl  
III Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Bauweise, Baugrenze - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Flächen für Versorgungsanlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB  
Versorgungsanlage Elektrizität (Trafo)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen - § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB  
Versorgungsleitung - unterirdisch, mit Bezeichnung des Mediums

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
Erhaltung Bäume Erhaltung Sträucher

Sonstige Planzeichen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes  
§ 9 Abs. 7 BauGB

| Hinweise |                   | Nutzungsschablone |                                       |
|----------|-------------------|-------------------|---------------------------------------|
|          | Flurstücksgrenze  |                   | Schmutzwasser                         |
|          | Flurstücksnummer  |                   | Regenwasser                           |
|          | Bemaßung [Meter]  |                   | Trinkwasser                           |
|          | Gebäude (Bestand) |                   | Niederspannung                        |
|          |                   |                   | Mittelspannung                        |
|          |                   |                   | Baugebiet / Art der baulichen Nutzung |
|          |                   |                   | Zahl der Vollgeschosse                |
|          |                   |                   | Grundflächenzahl                      |
|          |                   |                   | Geschossflächenzahl                   |
|          |                   |                   | Bauweise                              |

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Südbauernweg"**  
Änderungsvermerk Oktober 2019

Inhalt der Änderung:

- Übernahme des Planschnittes auf die aktuelle Liegenschaftskarte (ALK), Landratsamt Zwickau, Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung (09/2019),
- Änderung der Art der baulichen Nutzung. Ein allgemeines Wohngebiet wird als Mischgebiet festgesetzt,
- Anpassung der Baugrenze im Bereich der Flurstücke 449 und 451/1 der Gemarkung Oberlungwitz,
- Ergänzung der Ver- und Entsorgungsanlagen im Bereich der Änderungsfläche; nachrichtliche Übernahme einer Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität,
- Ergänzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen,
- Aktualisierung und Ergänzung von textlichen Festsetzungen und Hinweisen aufgrund der Planänderung,
- Aktualisierung der Gesetzesgrundlagen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zur Planänderung.

**Teil B: textliche Festsetzungen**

**II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

8. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Die im Plan dargestellten Einzelbäume sowie der im Plan gekennzeichnete Gehölzbestand auf dem Flurstück 499 der Gemarkung Oberlungwitz sind in ihrem Bestand zu erhalten. Eine Entfernung ist nur zulässig, wenn durch Krankheit oder Alter Windbruchgefahr bzw. Windwurfgefahr besteht.

Bei Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet ist hier insbesondere die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten und anzuwenden.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Zu- und Abfahrtsverkehr der Gewerbebetriebe im Mischgebiet ist nur werktags zwischen 6:00 und 22:00 Uhr zulässig.

**III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Gestaltung der Oberfläche des Grundstücks (§ 9 Abs. 2 SächsBO)

Das Höhenniveau innerhalb des Plangebietes ist höhenmäßig zu erhalten.

Ausnahmsweise sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,5 m über der vorhandenen Geländeoberfläche zulässig.

Dachform und Dachneigung (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 SächsBO)

Als zulässige Dachformen werden im Bebauungsplan für die Hauptgebäude Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis von 30 - 45° festgesetzt.

Im Mischgebiet sind ausnahmsweise Flachdächer für Zweckbauten zulässig.

Werbeanlagen

Als Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbungen, bei der Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame)
- Werbeanlagen (auch freistehende) oberhalb der Traufhöhe des als Werbeträger zugehörigen Gebäudes.

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Planes gelten auch für die 2. Änderung.

**III Hinweise zur Planung**

1 Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG sowie § 7 SächsABG gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen (z.B. zur Geländegestaltung). Sonstige nichtbelastete Erdmassen der Ablagerungen oder des Aushubes sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben.

2 Um größere topographische Veränderungen zu vermeiden, sollten Bodenbewegungen auf den Baugrundstücken möglichst gering gehalten werden.

3 Werden im Rahmen des Bauvorhabens, insbesondere bei tiefbautechnischen Maßnahmen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG bekannt oder vermutet, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich dem Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Zwickau anzuzeigen.

4 Es sind im Geltungsbereich dieses Planes keine Altlastenverdachtsflächen erfasst. Falls Verdachtsflächen bzw. Anhaltspunkte für schädliche Boden- und / oder Grundwasseränderungen auftreten, so ist unverzüglich das Umweltamt des Landkreises Zwickau von dem Sachverhalt in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit dieser Behörde zu klären (§ 10 Abs. 2 SächsABG).

5 Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächs. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Ggf. erforderliche hydrogeologische Untersuchungen (Versickerungseigenschaften des Untergrundes) sollten in die Baugrunduntersuchung integriert werden. Alle Bodenuntersuchungsergebnisse sind nach Sächs. Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz dieser zuständigen geologischen Behörde zur Verfügung zu stellen (§ 15 SächsKrWBodSchG). Bei Bodenaufschlüssen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht zu beachten.

6 Im Planungsgebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind grundsätzlich während der Baumaßnahme nicht zu verändern oder zu beseitigen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte sind von den Baumaßnahmen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Vermessungsamt des Landkreises Zwickau sichern zu lassen (§§ 6 und 27 Sächs. Vermessungs- und Katastergesetz SächsVermKatG).

7 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 Kulturdenkmale befinden. Es wird gebeten, die ausführenden Firmen auf ihre Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

8 Sollten bei der Bauausführung verdächtige kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bautätigkeit unverzüglich einzustellen, der Sächs. Kampfmittelbeseitigungsdienst zu kontaktieren und die nächste Polizeidienststelle zu informieren.

9 Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung als zwingende Voraussetzung für die Zulassung des Betriebes von Kaminöfen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist bei der Gebäudeplanung vorsorglich zu beachten.

**Verfahrensvermerke zur 2. Änderung**

1. Der Stadtrat hat am 24.09.2019 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Südbauernweg" der Stadt Oberlungwitz beschlossen (Beschluss Nr. ....) und durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger Nr. ... vom ..... bekannt gemacht.

Datum: Hetzel  
Bürgermeister Siegel

2. Der Stadtrat hat am ..... (Beschluss Nr. ....) den Entwurf sowie die Begründung des geänderten Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Datum: Hetzel  
Bürgermeister Siegel

3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger der Stadt Nr. ... am ..... bekannt gemacht. Parallel dazu kann der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes auf der Internetseite der Stadt Oberlungwitz (www.oberlungwitz.de) sowie auf dem Zentralen Landesportal Sachsen unter www.buergerbeteiligung.sachsen.de eingesehen werden. Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf schriftlich eingereicht oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift gebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Bebauungsplanänderung nicht von Bedeutung ist.

Datum: Hetzel  
Bürgermeister Siegel

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum: Hetzel  
Bürgermeister Siegel

5. Der Stadtrat hat die zum Entwurf vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ..... (Beschluss Nr. ....) abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Datum: Hetzel  
Bürgermeister Siegel

6. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters wird mit Stand vom ..... bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht betätigt.

Datum: Landratsamt Zwickau  
Amt für ländliche Entwicklung  
und Vermessung Siegel

7. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und den Festsetzungen wurde am ..... Beschluss Nr. .... vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Bebauungsplanänderung wurde gebilligt.

Datum: Hetzel  
Bürgermeister Siegel

8. Die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Datum: Hetzel  
Bürgermeister Siegel

9. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Stadtanzeiger Nr. .... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensvorschriften und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung wird dem Landratsamt Zwickau angezeigt.

Datum: Hetzel  
Bürgermeister Siegel

**Satzung der Stadt Oberlungwitz über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Südbauernweg"**

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.07.2019 (SächsGVBl. S. 542) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Oberlungwitz am ..... und der Bekanntmachung vom ..... die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Südbauernweg" bestehend aus Planzeichnung (Teil A), M 1:1.000 und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Oberlungwitz, Hetzel  
Bürgermeister Siegel

**Rechtsgrundlagen**

Diese Bauleitplanung ist auf der Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren behandelt worden:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634),

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

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** als Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057) geändert worden ist,

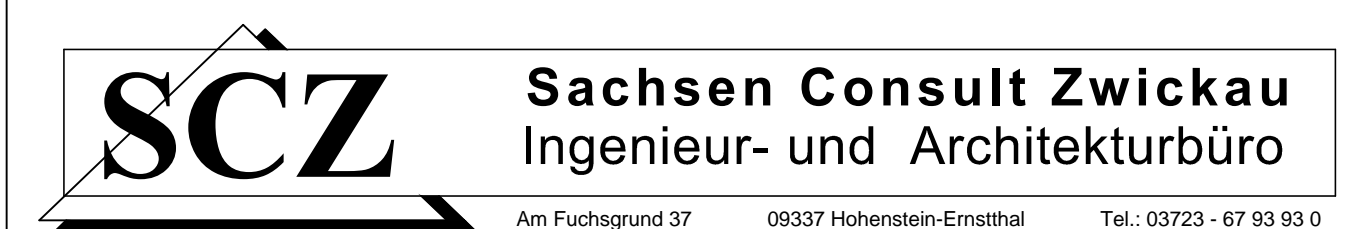
**Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist,

**Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. Juli 2019 (SächsGVBl. S. 542) geändert worden ist.

**Stadt Oberlungwitz  
Landkreis Zwickau**



**2. Änderung  
Bebauungsplan Nr. 1  
"Südbauernweg" - Entwurf -**



Maßstab 1:1.000

Oktober 2019