

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



Natursteinverarbeitung / Wohnen

Maße der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16ff BauNVO)

Grundfläche als Höchstmaß (in m²) 150

Geschossfläche als Höchstmaß (in m²) 300

2 Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenze, Stellung der Baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)



## Baugrenze

bebaubare Fläche

nur Walmdächer zulässig

## Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



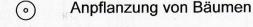
private Grünfläche

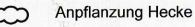
Obstbaumreihen auf Grünland

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



Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)







zu erhaltender Einzelbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

## Sonstige Planzeichen



Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümer des Flurstücks 495/1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB) Grenze des rechtskräftigen B-Planes

**B** - Textliche Festsetzungen

### 1. Textliche Festsetzungen gemäß § 12 BauGB für den Bereich der 1. Änderung

1.1 Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ist der Neubau eines Wohnhauses zulässig.

1.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Baugebietes sind Zufahrten, Garagen, Stellplätze, Wasserbecken bis 100 m³ und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtfläche von maximal 350 m² zulässig.

1.3 Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sind notwendige Zufahrten, Stellplätze und Wege in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (bei Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von

1.4 Das auf den Dach- und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Grundstücks zurückzuhalten, zu sammeln und zu nutzen oder zu versickern.

1.5 Auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A 1 sind 14 Obstbäume (Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm) zu pflanzen und eine Frischwiese als Ansaat herzustellen. Die Fläche ist max. dreimal jährlich zu mähen. Am Flurstücksrand ist eine mind. einreihige Hecke anzupflanzen, die überwiegend aus heimischen Laubgehölzen besteht.

Die Pflanzungen sind bis zum Ende der auf die Nutzungsaufnahme des Wohnhauses folgenden Vegetationsperiode zu realisieren. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die untere Naturschutzbehörde ist über die Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen zu informieren.

Empfehlung Obstbäume Wild-Apfel (Malus sylvestris), Wild-Birne (Pyrus pyraster), Kultur-Apfel (Malus domestica in Sorten), Kultur-Pflaume (Prunus domestica in Sorten), Kultur-Kirsche (Prunus avium in Sorten),

Kultur-Birne (Pyrus communis in Sorten)

1.6 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten.

1.7 An einem der zum Erhalt festgesetzten Bäume ist ein Vogelnistkasten für Höhlenbrüter

1.8 Die Fassaden des Wohngebäudes sind als flächige Putzfassaden auszubilden. Grelle Farben und rein weiß sind unzulässig.

1.9 Als Grundstückseinfriedung sind im Norden und im Osten nördlich der Zufahrt nur Zäune bis 1,20 m Höhe und Hecken zulässig. Bei Zäunen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zu gewährleisten. Die Errichtung von Hochborden ist an diesen Grundstücksgrenzen unzulässig.

### 2. Hinweise

2.1 Durchführungsvertrag:

Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Lichtenberg und dem Vorhabenträger abgeschlossen (Durchführungsvertrag).

### 2.2 Abfallrecht:

Für die im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauvorhaben und der Neuordnung des Gesamt-geländes entstehenden, nicht vermeidbaren Abfälle ist nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft eine stoffliche oder energetische Verwertung sicherzustellen. Nicht wieder verwertbare Abfälle und Abfälle, an deren Entsorgung besondere Anforderungen gestellt werden, sind zu separieren und entsprechend den §§ 15, 17, 28 und 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) ordnungsgemäß und nachweislich zu beseitigen. Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Abfallverwertung/-beseitigung ist eine Separierung der Abfälle nach Abfallarten am Entstehungsort sicherzustellen. Gemäß § 17 KrWG sind Abfälle zur Beseitigung dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Diese Aufgabe obliegt im Landkreis Bautzen dem Regionalen Abfallverband Oberlausitz- Niederschlesien (RAVON). Es wird ausdrücklich auf § 3 der Benutzersatzung vom 16.12.2014 hingewiesen. Verstöße können gemäß § 13 dieser Satzung als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

## 2.3 Altlasten:

Sollten im Rahmen der weiteren Planung oder bei der Ausführung der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen i. S. von § 2 Abs. 3 bis 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bekannt oder verursacht werden, so haben die Verpflichteten nach § 4 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu treffen. Gemäß § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) ist in diesem Falle umgehend das Landratsamt Bautzen, untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, zu benachrichtigen.

## 2.4 Artenschutz:

Die Beseitigung von Gehölzen hat gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.

## 2.5 Baugrunduntersuchung:

Es wird geraten, objektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen

Es besteht die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächs. Denkmalschutzgesetz.

## 2.7 Bodenschutz:

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind die allgemeinen Grundsätze des Bodenschutzes, wie sparsamer und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötigen Versiegelungen und Verdichtungen sowie sonstigen schädigenden Einflüssen, zu beachten. Für die bei den Baumaßnahmen anfallenden Aushubmassen, für die keine Wiedereinbaumöglichkeit besteht, sind geeignete anderweitige Verwertungs- bzw. Entsorgungswege vorzusehen.

## 2.8 Bohranzeige-, Bohrergebnismitteilungspflicht:

Es besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie nach § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG), zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuch- ungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

## 2.9 Radonschutz:

Bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

## 2.10 Übergabe von Ergebnisberichten:

Werden Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Geotechnische Berichte, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, wird um Zusendung der Ergebnisse an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie gemäß § 15 Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz gebeten.

## 2.11 ENSO Netz GmbH:

Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Die geforderte Überdeckung darf durch Geländeabtrag oder -aufschüttung nicht verändert werden. Außer Betrieb befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Bei der Errichtung von Bauwerken sind seitliche Mindestabstände zu den Anlagen einzuhalten. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln ist nur Handschachtung gestattet.

### Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Lichtenberg hat in seiner Sitzung am 24.09.2019 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Großröhrsdorfer Str. 43 und Vorhaben- und Erschließungsplanes "BV Natursteine Rentzsch" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.11.2019 im Eichblatt-Kurier Ausgabe 11/2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.06.2020 den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Großröhrsdorfer Str. 43 und Vorhaben- und Erschließungsplanes "BV Natursteine Rentzsch" i. d. F. vom 02.06.2020 gebilligt und zur Offenlage bestimmt. Der Beschluss wurde am 10.07.2020 im Eichblatt-Kurier Ausgabe 07/2020 sowie per Aushang am 10.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2020, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) und Begründung (Teil C) wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2020 bis 21.08.2020 in der Stadtverwaltung Pulsnitz und zusätzlich im zentralen Landesportal Bauleitplanung öffentlich ausgelegt.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.06.2020 hat mit Anschreiben vom 15.07.2020 bis zum 21.08.2020 stattgefunden.

5. Die Gemeinde Lichtenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.09.2020 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 02.11.2020 mitgeteilt worden.

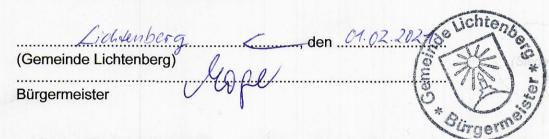
6. Die Gemeinde Lichtenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.12.2020 die

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Großröhrsdorfer Str. 43 und Vorhabenund Erschließungsplanes "BV Natursteine Rentzsch" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.09.2020 als Satzung beschlossen. Die Satzung wird hiermit ausgefe

den 17.12.2020 (Gemeinde Lichtenberg) Bürgermeister

7. Der Beschluss der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Großröhrsdorfer Str. 43 und Vorhaben- und Erschließungsplanes "BV Natursteine Rentzsch" sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.01.2021 im Eichblatt-Kurier Ausgabe 01/2021 und per Aushang am .28.71.202.7 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

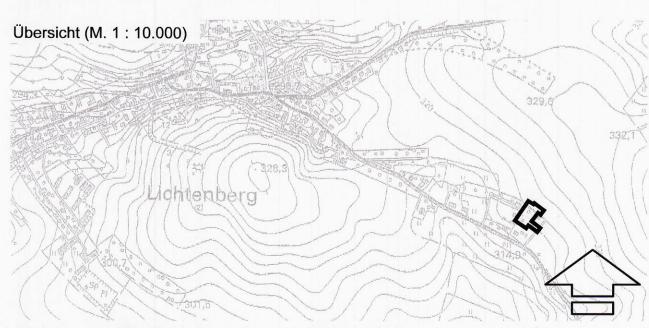


# **Gemeinde Lichtenberg** Landkreis Bautzen

# 1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Großröhrsdorfer Str. 43 und Vorhaben- und Erschließungsplan "BV Natursteine Rentzsch"

Vorhabensträger: Maik Rentzsch Großröhrsdorfer Str. 43 in 01896 Lichtenberg

Gemarkung Lichtenberg Flurstücke 495/3, 495/4, 494/a, 494/c



Satzung - Fassung vom 09.09.2020

M. 1: 500 im Original



Schloßstraße 14 01454 Radeberg Tel. 0 35 28 / 43 82-0 Fax 0 35 28 / 43 82 99