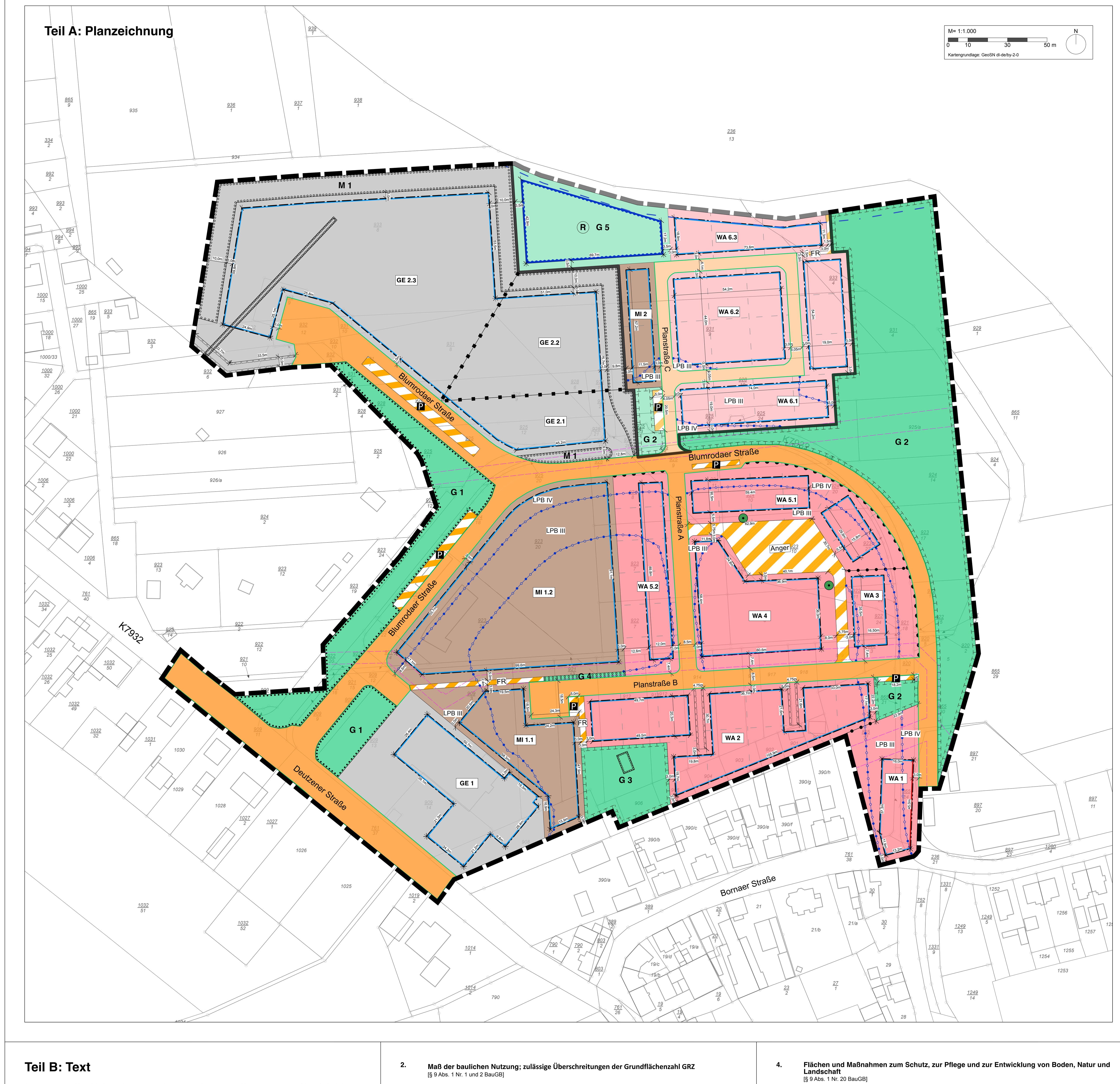
Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen — § 9 Abs. 1, Abs. 7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 8 BauNVO

- Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet, (Teilinkraftsetzung Wohngebiet Nord)
- Mischgebiet — § 6 BauNVO
- Gewerbegebiet — § 8 BauNVO
- WA 1 — Baugebietskategorie mit Nummer, hier z. B. Allgemeines Wohngebiet 1 — § 1 Abs. 2 BauNVO

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

- Baulinie — § 23 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

3. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Straßenverkehrsfläche (öffentlich), (Teilinkraftsetzung Wohngebiet Nord)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) (Teilinkraftsetzung Wohngebiet Nord)
- FR — Fuß- und Radweg
- P — öffentliches Parken
- Anger — Quartiersplatz mit Aufenthalts- und Verkehrsfunktion
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB

4. Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:
- öffentliche Grünfläche, (Teilinkraftsetzung Wohngebiet Nord) mit Zweckbestimmung:

G 1 = Straßenbegleitgrün
G 2 = sonstiger wertvoller Gehölzbestand
G 3 = sonstiger wertvoller Gehölzbestand mit Möglichkeit für Spiel- / Aufenthaltsfläche
G 4 = Abstandsfläche / Zierbeet
G 5 = Regenwasserrückhaltebecken

5. Flächen für den Hochwasserschutz — § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- (R) Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
- M 1 — Bezeichnung einer grünordnerischen Maßnahme gemäß Teil B: Text, Nr. 6.1
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
- zu erhaltender Baum

7. Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Teilinkraftsetzung Wohngebiet Nord
- Abgrenzung von Baugebieten mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung — § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO
- Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Lärmkontingenten
- LPB — Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 siehe Teil B: Text, Nr. 5 — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Abgrenzung der unterschiedlichen LPB

II. Nachrichtliche Übernahme — § 9 Abs. 6 BauGB

- laut Fachgesetzen einzuhaltender Grenzabstand zu Fließgewässer
- Unterirdische Anlagenreste des früheren Tagebaus (Schächte, Entwässerungsstrecken o.ä.) laut Stellungnahme der LMBV vom 31.3.2023; Baugrunduntersuchungen vor Baubeginn nötig

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- Leitungsverlauf mit Schutzabstand
- Vorschlag Grundstücksgrenze
- Grenze der beabsichtigten Teilinkraftsetzung Wohngebiet Nord
- 10,9m — Bemaßung in Meter, z. B. 10,9 m

Darstellungen der Kartengrundlage

- Bestandsgebäude
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten und Flurstücksnummer, hier z. B. 923/8

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Regis-Breitingen hat in der Sitzung vom 19.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

. . . . Stadt Regis-Breitingen (Siegel), ... den . . . . Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.01.2023 hat in der Zeit vom 14.02.2023 bis 14.03.2023 stattgefunden.

. . . . Stadt Regis-Breitingen (Siegel), ... den . . . . Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.01.2023 hat in der Zeit vom 14.02.2023 bis 24.03.2023 stattgefunden.

. . . . Stadt Regis-Breitingen (Siegel), ... den . . . . Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.09.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2025 bis 12.12.2025 öffentlich ausgelegt.

. . . . Stadt Regis-Breitingen (Siegel), ... den . . . . Bürgermeister

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2025 bis 12.12.2025 beteiligt.

. . . . Stadt Regis-Breitingen (Siegel), ... den . . . . Bürgermeister

6. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.05.2026 bis 22.05.2026 beteiligt.

. . . . Stadt Regis-Breitingen (Siegel), ... den . . . . Bürgermeister

7. Vermessung - Der katastermäßige Bestand wird innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und in Folge der Beteiligung des zuständigen Vermessungsamtes bestätigt: Die Darstellung des Grenzverlaufes und die Bezeichnung der Flurstücke innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entspricht den Katasterangaben.

. . . . Vermessungsamt, ... den

8. Die Stadt Regis-Breitingen hat mit Beschluss (Beschluss-Nr. XX) des Stadtrats vom XX.XX.XXXX die Teilinkraftsetzung des Bebauungsplans - Süd - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XX.XX.XXXX als Satzung beschlossen.

. . . . Stadt Regis-Breitingen (Siegel) , ... den . . . . Bürgermeister

9. Das Landratsamt XXX hat den südlichen Teilabschnitt des Bebauungsplans mit Bescheid vom XX.XX.XXXX AZ .... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

10. Die Erteilung der Genehmigung des südlichen Teilabschnitts des Bebauungsplans wurde am XX.XX.XXXX gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

. . . . Stadt Regis-Breitingen (Siegel), ... den . . . . Bürgermeister

11. Die folgenden Nebenbestimmungen für die Inkraftsetzung des nördlichen Teils des Plangebiets,
a) in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5.1 und WA 5.2 ist bei mindestens 80 % der Wohnbaugrundstücke ein Nachweis über den Baubeginn erbracht
b) der positive Bescheid des Zielabweichungsverfahrens zum nördlichen Teilabschnitt des Bebauungsplans liegt vor
wurden durch den Beschluss (Beschluss-Nr. XX) des Stadtrats am XX.XX.XXXX erfüllt.

12. Die Stadt Regis-Breitingen hat mit Beschluss (Beschluss-Nr. XX) des Stadtrats vom XX.XX.XXXX die Teilinkraftsetzung des Bebauungsplans - Wohngebiet Nord - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XX.XX.XXXX als Satzung beschlossen.

. . . . Stadt Regis-Breitingen (Siegel), ... den . . . . Bürgermeister

13. Das Landratsamt XXX hat den nördlichen Teilabschnitt des Bebauungsplans mit Bescheid vom XX.XX.XXXX AZ .... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

14. Die Erteilung der Genehmigung des nördlichen Teilabschnitts des Bebauungsplans wurde am XX.XX.XXXX gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

. . . . Stadt Regis-Breitingen (Siegel), ... den . . . . Bürgermeister

Teil B: Text

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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.

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.1 Allgemeine Wohngebiete - WA
[§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO]

Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Anlagen für Verwaltungen können in den Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 5.1 und WA 5.2 ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Mischgebiete - MI
[§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO]

Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Gartenbaubetriebe.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf von Waren als Nebennutzung (Annexhandel), sofern er einem im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder Produktionsbetrieb räumlich und funktional zugeordnet ist, ausschließlich von diesem Betrieb hergestellte, be- oder verarbeitete Waren umfasst und gegenüber der Hauptnutzung deutlich untergeordnet bleibt.

Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

1.3 Gewerbegebiete - GE
[§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO]

Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf von Waren, sofern er als Nebennutzung einem im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder Produktionsbetrieb räumlich und funktional zugeordnet ist (Annexhandel), ausschließlich von diesem Betrieb hergestellte, be- oder verarbeitete Waren umfasst und gegenüber der Hauptnutzung sowohl flächenmäßig als auch nach dem Gesamtcharakter des Betriebes deutlich untergeordnet bleibt.

Anlagen, die Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs sind und der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen, sind nicht zulässig.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung; zulässige Überschreitungen der Grundflächenzahl GRZ
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB]

2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), zulässige Anzahl der Vollgeschosse, maximale Höhe der Gebäude und Bauweise

Baufeld Nr.	GRZ	GFZ	zulässige Anzahl Vollgeschosse	max. Höhe d. Oberkante von Gebäuden in Metern	Bauweise
WA 1	0,4	1,0	II - III	-	-
WA 2	0,4	-	II	-	E
WA 3	0,4	1,0	II - III	-	-
WA 4	0,4	1,0	II - III	-	-
WA 5.1	0,4	-	(II)	-	E, D, H
WA 5.2	0,4	-	(II)	-	E, D, H
WA 6.1	0,4	-	II	-	E
WA 6.2	0,4	-	II	-	E
WA 6.3	0,4	-	II	-	E
MI 1.1	0,6	-	-	OK 10,0	-
MI 1.2	0,6	-	-	OK 10,0	-
MI 2	0,4	-	II	-	-
GE 1	0,6	-	-	OK 10,0	-
GE 2.1	0,6	-	-	OK 14,0	-
GE 2.2	0,6	-	-	OK 14,0	-
GE 2.3	0,6	-	-	OK 14,0	-

- 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ), hier z. B. 0,3
- 1,0 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, hier z. B. 1,0
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z. B. 2
- II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend, hier z. B. 2
- OK 10,0 — Maximale Höhe der Oberkante von Gebäuden über Bezugshöhe in Metern, hier z. B. 10,0 Meter, Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig

2.2 Zulässige Überschreitungen der Grundflächenzahl GRZ
[§ 19 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO]

In den Wohngebieten WA ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten nicht zulässig.

In den Mischgebieten MI 1.1 und MI 1.2 ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten nicht zulässig.

Im Mischgebiet MI 2 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

Im Gewerbegebiet GE 1 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 2.1, GE 2.2 und GE 2.3 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

3. Verkehrsflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

4.1 Grünfläche G 2
Der auf den Grünflächen G 2 vorhandene Bewuchs mit Gehölzen ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Ergänzungen sind mit standortgerechten, schnittgeeigneten Bäumen und Sträuchern der Pflanzenauswahlliste 1 (siehe Anhang II der Begründung des Bebauungsplans) vorzunehmen.

4.2 Grünfläche G 3
Auf der Grünfläche G 3 sind standortgerechte, schnittgeeignete Großsträucher mit dichter Verzweigung der Pflanzenauswahlliste 2 (siehe Anhang II der Begründung des Bebauungsplans) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Geeigneter Gehölzbestand ist dabei zu erhalten. Im nordwestlichen Viertel ist die Einordnung eines Aufenthaltsbereichs mit Spielgeräten zulässig.

4.3 Umgang mit Niederschlagswasser
Außer in den Wohngebieten WA 6.1 bis 6.3, im Mischgebiet MI 2 und dem Gewerbegebiet GE 1 ist Niederschlagswasser vollständig auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu belassen und zu versickern. Die Versickerung ist in oberirdischen Versickerungsanlagen mit bewachsenem Oberboden (z. B. Versickerungsmulden) oder vergleichbaren Anlagen mit Bewuchs sicherzustellen.

Die befestigten Flächen der Baugrundstücke (Zufahrten und -wege, Stellplätze) sowie die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 (entsprechend DIN 1986-100; 2016-9) auszubilden.

In den Wohngebieten WA, in den Mischgebieten MI und in den Gewerbegebieten GE 2.1, 2.2 und 2.3 muss eine Zwischenspeicherung in Zisternen erfolgen. Dabei ist pro 100 m² unbebauter Grundstücksfläche mindestens ein Zisternenvolumen von 1 m³ vorzuhalten.

4.4 Verbot von Schottergärten
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen. Eine Gestaltung durch eine flächenhafte Einbringung von Steinen (sogenannte Schottergärten) sowie der Einbau von nicht durchwurzelbarem Vlies oder Folien sind unzulässig.

4.5 Dachbegrünung
Flachdächer und geneigte Dächer bis 15° sind auf mind. 80 % der Dachfläche mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 10,0 cm zu versehen (Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,5) und mit Arten der Pflanzenauswahlliste Nummer 1 (siehe Anhang II der Begründung des Bebauungsplans) zu begrünen. Davon ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen, die für Terrassen, Belichtungszwecke oder Anlagen der Gebäudetechnik benötigt werden, sowie Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen wie Hauseingängen und Erkern.

4.6 Schutz vor Vogelschlag
Fassaden und Fenster sind gegen Vogelschlag nach Stand der Technik durch den Einsatz geeigneter Materialien oder durch baukonstruktive Maßnahmen zu sichern.

4.7 Insektenfreundliche Beleuchtung
Für Außenbeleuchtung und Werbeanlagen dürfen nur Leuchten verwendet werden, mit deren Konstruktionsweise, Lichtfarbe und Abstrahlung das Anlocken und Umkommen von Lebewesen vermieden wird.

Die Beleuchtungsdauer und -intensität der Gebäude und des Freiraums ist durch Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Das großflächige Anstrahlen von Fassaden ist nicht gestattet.

4.8 Schutzmaßnahmen für Brutvögel, Ersatzmaßnahmen
Im Falle des Baubeginns (Erschließung) im Zeitraum vom 1.3. bis 31.07. ist die Fläche auf Brutvögel zu kontrollieren.

Bei baulichen Veränderungen an Gebäuden und bei Neubauten über 5 m Höhe ist je 10 m Mauerlänge mindestens eine geeignete Nistmöglichkeit für Vögel (Höhlen oder Halbhöhlen) fachgerecht in mindestens 2 m Höhe neu zu schaffen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich der Grünfläche G 3 sind vor Baubeginn zwei raubzeugsichere Nischenbrüterkästen als Ersatzangebot für den Gartenrotschwanz fachgerecht in mindestens 2,5 m Höhe anzubringen und dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

5.1 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden
Für das Plangebiet sind Lärmvorbelastungen vorhanden, die teilweise oberhalb der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 liegen. Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind dem schalltechnischen Gutachten mit der Berichtsnummer 1083-G-01-30.03.2026/2 der Lücking & Härtel GmbH mit Stand vom 30.03.2026 zu entnehmen.

Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbau-teile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen. Es sind die Mindestanforderungen an Außenbauteile gem. DIN 4109 zu beachten.

Der Zusammenhang zwischen maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereich ist in Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 angegeben und wird auszugsweise für die Bereiche, die im Untersuchungsgebiet vorliegen, in der folgenden Tabelle abgebildet.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel
	L_a [dB]
I	55
II	60
III	65
IV	70

Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach DIN 4109-1:2018-01 zu erfolgen, wobei die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend Gleichung der DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit des jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegels ermittelt werden:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Nomenklatur:
- $R'_{w,ges}$ erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß in dB
- L_a maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018:1, 4.5.5 in dB
- $K_{Raumart}$ Korrekturwert für unterschiedliche Raumarten in dB (z.B. Aufenthalts- und Übernachtungsräume 30 dB, Büroräume und Ähnliches 35 dB)

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten im Bereich der Lärmpegelbereiche III und höher der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

Sollten sich hierbei eine Minderung der Außenlärmpegel bspw. durch abschirmende Bebauung ergeben, kann von den im Gutachten 1083-G-01-30.03.2026/2 dargestellten Lärmpegelbereichen auf Grundlage konkreter maßgeblicher Außenlärmpegel abgewichen werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel berücksichtigt eine erhöhte nächtliche Störwirkung und gilt für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

5.2 Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel in den Gewerbegebieten
Für die Gewerbegebietsteilflächen sind die folgenden maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) anzuwenden.

Teilgebiet	IFSP	
	Tag (06:00 – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)
	LW“ [dB(A)/m²]	LW“ [dB(A)/m²]
GE 1	60	45
GE 2.1	55	45
GE 2.2	55	40
GE 2.3	65	50

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

6.1 Flächen M1
Die mit M 1 gekennzeichneten Flächen sind als freiwachsende gestaffelte Hecke anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die beidseitig randlichen Säume sowie die Flächen oberhalb des Leitungsschutzstreifens sind mit Wildstauden und -gräsern anzureichern und extensiv zu pflegen. Es sind standortgerechte gebietsheimische Pflanzen der Pflanzenauswahlliste 4 nach der dort dargestellten Prinzipskizze (siehe Anhang II der Begründung des Bebauungsplans) zu verwenden.

6.2 Grünfläche G4
Die Grünfläche G 4 ist mit standortgerechten, schnittgeeigneten Kleinsträuchern und Stauden der Pflanzenauswahlliste 5 (siehe Anhang II der Begründung des Bebauungsplans) zu bepflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.3 Anger
Innerhalb der als Anger festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind 500 m² als grüner Bereich nach Pflanzenauswahlliste 6 (siehe Anhang II der Begründung des Bebauungsplans) zu gestalten:
Auf einer Fläche von rund 140 m² sind Versickerungsmulden anzulegen. Die übrige Fläche ist auf mindestens der Hälfte mit dichtverzweigenden standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung von Stauden und Gräsern sowie die Einrichtung eines Aufenthaltsbereichs mit Sitzgelegenheiten sind zulässig. Die Versickerungsmulden und die restlichen Flächen sind mit Rasen zu begrünen. Außerdem sind mindestens drei standortheimische Laubbäume, Qualität Hochstamm oder Solitär, mindestens 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 25 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.4 Straßenbäume
In den Planstraßen A, B und C sind Laubbaum-Hochstämme, Stammumfang ≥ 18/20 cm, der Pflanzenauswahlliste 7 (siehe Anhang II der Begründung des Bebauungsplans) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, und zwar:
Planstraße A 10 Stück
Planstraße B 10 Stück
Planstraße C 20 Stück

6.5 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Flächen der Wohngrundstücke (WA) sind als Gartenflächen anzulegen. Je angefangene 150 m² ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang ≥ 12/14 cm) oder ein mittelstämmiger Obstbaum, sowie mindestens fünf Sträucher (Pflanzenauswahlliste 8; siehe Anhang II der Begründung des Bebauungsplans) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bereits vorhandene Bäume können angerechnet werden. Hecken zwischen den Grundstücken sind aus Laubgehölzen anzulegen, auf die die geforderten Sträucher angerechnet werden können.

Die nicht überbaubaren Flächen der Mischgebiet-Grundstücke sind mit Rasen einzusäen und je angefangene 200 m² mit einem Laubbaum, Stammumfang ≥ 14/16 cm, (Pflanzenauswahlliste 8; siehe Anhang II der Begründung des Bebauungsplans) zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Geeignete vorhandene Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

Auf den Flächen des GE 2.1, GE 2.2 und GE 2.3 sind auf nicht bebaubaren und nicht mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB belegten Grundstücksflächen mindestens 9 standortgerechte Laubbäume, Stammumfang ≥ 16/18 cm) entsprechend Pflanzenauswahlliste 9 (siehe Anhang II der Begründung des Bebauungsplans) zu pflanzen. Bereits im Bestand vorhandene Gehölze können angerechnet werden.

7. Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

7.1 Zwei Eichen
Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit standortheimischen Laubgehölzen zu ersetzen.

Das Grundstück ist im Bereich der Bäume so zu gestalten, dass pro Baum der Bereich der Kronentraufe nicht versiegelt wird.

Während Bauphasen in der unmittelbaren Umgebung der beiden Bäume ist deren gesamter Kronentraufbereich durch eine Umzäunung sowie deren Wurzelbereiche mit Sicherheitsmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu bewahren (gemäß den Anforderungen von DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV- Baumpflege).

7.2 Grünfläche G 1
Die Bäume auf den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Grünflächen G 1 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit standortheimischen Laubgehölzen zu ersetzen. Eine ergänzende Pflanzung von Sträuchern im Bereich der Rasenflächen ist zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

8. Einfriedungen
Einfriedungen in den Wohngebieten WA entlang der Straßen sind als transparente Zäune aus Metall (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) mit einer maximalen Höhe von 1,30 m und/oder Hecken zulässig. Einfriedungen mit Drahtzäunen sind in Heckenpflanzungen einzubinden.

In den Mischgebieten MI und den Gewerbegebieten GE sind entlang der Straßen nur transparente Zäune aus Metall (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) mit einer maximalen Höhe von 2,00 m und/oder Hecken zulässig.

In allen Baugebieten sind geschlossene Ansichtsflächen der Einfriedungen entlang der Straßen unzulässig; hierzu zählen Gabionenelemente, Sichtschutzelemente zum Einflechten, Zaunblenden oder vergleichbare Elemente.

Alle Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm haben.

III. HINWEISE

9. Altbergbaugebiet - Baugrundverhältnisse und Grundwasser
Aufgrund der inhomogenen Baugrundverhältnisse mit den wechselnden Eigenschaften des anstehenden Kippenmischbodens wird dringend empfohlen, im Vorfeld der Einzelbaumaßnahmen orts- und vorhabenskonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 durchzuführen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundschichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.
Basierend auf den Ergebnissen der Untersuchungen ist die Gründung der Gebäude auszurichten.

Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Gebiet, das in der Hohlraumkarte des Sächsischen Oberbergamtes Freiberg, Stand 16.3.2022, registriert ist. Im Plangebiet befinden sich mehrere Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen. Für geplante Baumaßnahmen in diesen Geltungsbereichen wird deshalb empfohlen, vor Beginn entsprechend § 7 Abs. 1 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlrVO) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187) konkrete objektbezogene bergbehördliche Auskünfte beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen.

Das Grundwasser im Plangebiet kann die Expositionsklasse XA 2 besitzen (Expositionsklassen für Betonbauteile im Geltungsbereich des EC2; Zement-Merkblatt Betontechnik B9, 7.2021; VDZ - Verein Deutscher Zementwerke e.V.). Das bedeutet, dass das Grundwasser Beton angreifen kann (XA 2 = „chemisch mäßig angreifende Umgebung“). Es wird angeraten, dieses Thema im Rahmen der Baugrunduntersuchung ebenfalls prüfen zu lassen, und die Ausführung von Bauteilen mit Erdkontakt (Bodenplatten, Keller usw.) darauf abzustimmen.

In den Wohngebieten WA 6.1 bis 6.3 und dem Mischgebiet MI 2 sind Grundwasserstände bis direkt unter der Geländeoberfläche möglich. Die Gebäude sollten darauf ausgerichtet werden (z. B. keine Keller oder erhöhte Hauseingänge).

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkkonstruktion sollten zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 Bundesberggesetz (BBergG) bei der LMBV, Abteilung Bergschäden/Entschädigungen (KF 1) eingereicht werden. Daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV zugestellt.
In diesem Zusammenhang weist die LMBV darauf hin, dass nach § 112 BBergG der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen ist, wenn die § 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden bzw. werden.

Im Planbereich befindet sich eine aktive Grundwassermessstelle der LMBV (Flurstück 865/29). Die Grundwassermessstelle ist vor Beschädigungen zu schützen, eine Zuwegung muss erhalten bleiben.

10. Bodenschutz
Zur Sicherung der Einhaltung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen sind bei Baumaßnahmen die DIN-Vorschriften
- 18 300 – VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) - Erdarbeiten,
- 18 915 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten,
- 18 920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und
- 19 731 – Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut

zu beachten.

11. Radonschutzmaßahmen
Es kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher wird empfohlen dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert.
Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen kontaktiert werden:
Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle (Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz, Tel. 0371 / 46124-221, E-Mail: radonberatung@bful.sachsen.de, Internet: https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html).
Weiterführende Informationen sind unter
https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radon-in-sachsen-31159.html zu finden.

12. Immissionsschutz
Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Wärmepumpen und Lüftungsanlagen an den Wohngebäuden sind die im „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“, der zum Planungszeitpunkt anzuwenden ist, gegebenen Hinweise zu berücksichtigen.

Beim Betrieb von Feuerungsanlagen ist die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (VO über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV, Fassung vom 26.02.2010, zuletzt geändert durch Art. 1 V v. 13.10.2021) - insbesondere die Ableitbedingungen gemäß § 19 1. BImSchV - zu beachten.

13. Artenschutz
Schutz sensibler Bereiche: Aufstellen eines Bauzauns oder vergleichbarer wirksamer Absperreinrichtungen zum Schutz von Bereichen ohne stattfindende Eingriffe vor einem unerwünschten Befahren, Anbringen von Baumschutz nach gültigen technischen Vorschriften an zu erhaltenden Bäumen im unmittelbaren Baufeld.

Umgang mit Totholz: Im Zusammenhang mit der Baufeldberäumung anfallendes geeignetes Totholz (z. B. tote größere Äste, Kronenteile, Stammteile) sollte zur Erhaltung der artenreichen Fauna möglichst vor Ort verbleiben.

Habitatverbesserung: Um Vögeln und Igeln zu helfen, sollten in den Gartengrundstücken im WA und den zu begrünenden Flächen der MI- und GE-Flächen geeignete Strukturen belassen oder angelegt werden, z. B. Zweighaufen und Laub in rückwärtigen Bereichen. Zudem ist anzustreben, partiell Rasenflächen nur 2-3x jährlich zu mähen, um Wildkräuter und -gräser zur Blüte und Frucht gelangen zu lassen, die dann als wichtige Nahrung für Insekten, Singvögel und Kleintiere verfügbar sind.

Vorbeugung Umweltschaden: Unmittelbar vor Beginn baulicher Maßnahmen (Baufeldfreimachung, Abriss, Umbau, Sanierung) ist eine Kontrolle relevanter Strukturen (z. B. Biotopbäume, Gebüsche, grabbare Flächen, Gebäude) auf aktuelle Besiedlung durch relevante Arten vorzunehmen, um ggf. naturschutzfachlich reagieren zu können.

14. Archäologie/Denkmalschutz
Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

15. Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung
Bei der Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports etc. sind die Vorgaben der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung (SächsGarStellplVO) in der Fassung vom 13. Juli 2011 zu beachten.

Stadt Regis-Breitingen

Bebauungsplan "Blumrodaer Straße, Regis"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Kartengrundlage: © OpenStreetMap Mitwirkende//creative commons Lizenz (CC BY-SA 2.0)

Stadt Regis-Breitingen, Rathausstraße 25, 04565 Regis-Breitingen

Planverfasser: Büro für urbane Projekte
Gottschedstraße 12
04109 Leipzig
10.04.2026

Planfassung gemäß

§ 4 (1) BauGB	§ 3 (1) BauGB	§ 4 (2) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4a (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift