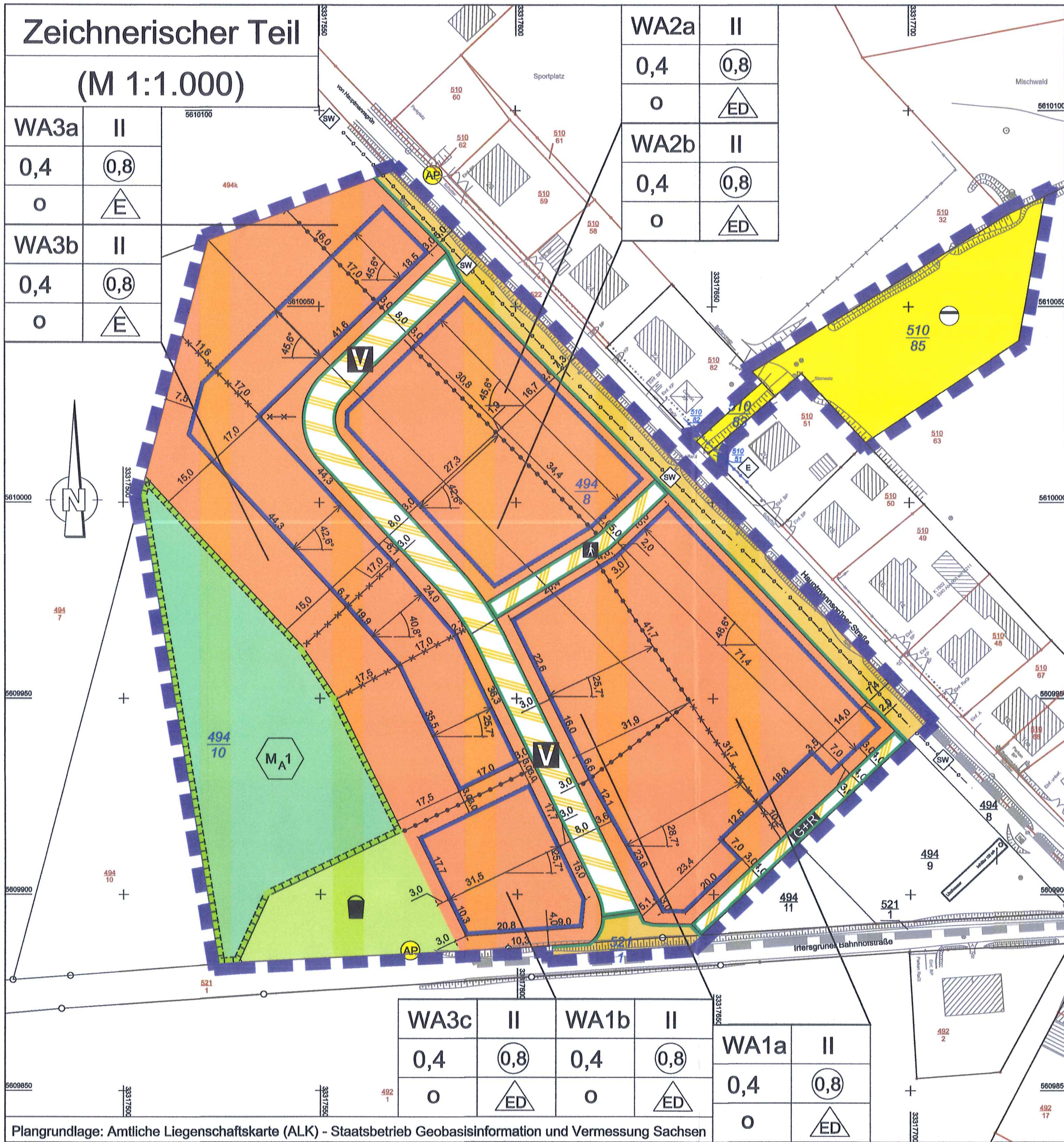




1 Erläuterung zeichnerischer Festsetzungen lt. Planeintrag	Planzeichen	Planungsrechtliche Festsetzung	Rechtsgrundlage
1.1 Art der baulichen Nutzung		§ 9 I Nr. 1 BauGB	§ 9 I Nr. 1 BauGB
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)		§ 4 BauNVO	§ 4 BauNVO
1.1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen		§ 1 IV BauNVO	§ 1 IV BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung		§ 9 I Nr. 1 BauGB	§ 9 I Nr. 1 BauGB
1.2.1 Grundflächenzahl		§ 16 II Nr. 1 BauNVO	§ 16 II Nr. 1 BauNVO
1.2.2 maximale zulässige Geschossflächenzahl		§ 20 II BauNVO	§ 20 II BauNVO
1.2.3 maximale zulässige Anzahl der Vollgeschosse		§ 20 I BauNVO	§ 20 I BauNVO
1.3 Bauweise		§ 9 I Nr. 2 BauGB	§ 9 I Nr. 2 BauGB
1.3.1 offene Bauweise		§ 22 I BauNVO	§ 22 I BauNVO
1.3.2 nur Einzelhäuser zulässig		§ 22 II BauNVO	§ 22 II BauNVO
1.3.3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		§ 22 III BauNVO	§ 22 III BauNVO
1.4 überbaubare Grundstücksfläche		§ 9 I Nr. 2 BauGB	§ 9 I Nr. 2 BauGB
1.4.1 Baugrenze		§ 23 III BauNVO	§ 23 III BauNVO
1.5 Stellung baulicher Anlagen		§ 9 I Nr. 2 BauGB	§ 9 I Nr. 2 BauGB
1.5.1 Ausrichtung der Gebäudelängsachse			
1.5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Ausrichtungen			
1.5.3 Verkehrsflächen		§ 9 I Nr. 11 BauGB	§ 9 I Nr. 11 BauGB
1.5.3.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich			
1.5.3.2 Straßenbegrenzungslinie			
1.5.3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung			
1.5.3.3.1 öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigt			
1.5.3.3.2 öffentliche Verkehrsfläche, Fußgängerbereich			
1.5.3.3.3 öffentliche Verkehrsfläche, Geh- und Radweg			
1.7 Entsorgungsfächen		§ 9 I Nr. 14 BauGB	§ 9 I Nr. 14 BauGB
1.8 private Grünflächen		§ 9 I Nr. 15 BauGB	§ 9 I Nr. 15 BauGB
1.9 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich		§ 9 I Nr. 20 BauGB	§ 9 I Nr. 20 BauGB
1.10 Maßnahmen zum Ausgleich		§ 9 I Nr. 20 BauGB	§ 9 I Nr. 20 BauGB
1.11 Abgrenzung Räumlicher Geltungsbereich		§ 9 VII BauGB	§ 9 VII BauGB
1.11.1 Grenze räumlicher Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans			
1.11.2 Abgrenzung des zur vollständigen Ersetzung bestimmten identischen räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7, „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün			

Textlicher Teil

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 13 u. 13a BauNVO)

1.2 Maße baulicher Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, § 16ff BauNVO)

1.2.1 Grundfläche (§ 16 II Nr. 1, § 19 IV BauNVO)

1.2.2 Geschossfläche (§ 16 II Nr. 2, § 20 III BauNVO)

1.3 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 I Nr. 20 BauGB)

1.4 Anlage von Zisternen und Sickeranlagen (§ 9 I Nr. 20 I.V.m. Nr. 14 und 25 BauGB)

1.5 Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 I Nr. 20, u. a. BauGB)

1.6 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 I Nr. 2, 3. Alt. BauGB)

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dächer (§ 89 I Nr. 1 SächsBO i.V.m. § 9 IV BauGB)

2.2 Fassaden (§ 89 I Nr. 1 SächsBO i.V.m. § 9 IV BauGB)

2.3 Garagen (§ 89 I Nr. 4 SächsBO i.V.m. § 9 IV BauGB)

2.4 Einfriedungen, Gestaltung unbebauter Flächen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO i.V.m. § 9 IV BauGB)

2.5 Werbeanlagen (§ 89 I Nr. 1 SächsBO i.V.m. § 9 IV BauGB)

3 Textliche Hinweise

3.1 Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen

3.2 Bauen im Erdbebengebiet

3.3 Baugrunduntersuchungen

3.4 Bodenschutz im Rahmen von Baumaßnahmen

3.5 Vermessung

3.6 Kampfmittel

3.7 Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -anlagen

3.8 Archäologie und Denkmalschutz / Radonvorsorge

3.9 Dach- und Fassadenbegrünung / Nutzung regenerativer Energien

3.10 Beleuchtungsanlagen

3.11 Anlage artreicher Wiesen

Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I 1960 S.341), neugefasst durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist i.V.m. § 4 II der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S.62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.06.2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist, hat der Stadtrat der Stadt Lengenfeld am 27.04.2026 den Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün als Satzung beschlossen.

1 Der Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün besteht aus seinem zeichnerischen Teil (M 1:1.000) und textlichem Teil.

2 Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans ergibt sich aus seinem zeichnerischen Teil (M 1:1.000).

3 Der Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

4 Mit Inkrafttreten des Änderungsbebauungsplans zum Bebauungsplan Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün wird der Bebauungsplan Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün, als Satzung beschlossen am 10.04.2006, ortsüblich bekanntgemacht am 19.07.2006 im Lengenfelder Anzeiger vollständig ersetzt.

Verfahrensvermerke

Die Bezeichnung und grafische Darstellung der Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans zum Bebauungsplan Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün betrifft ihrerseits die ortsübliche Bekanntmachung mit dem Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters wird mit Stand vom 26.07.2026 bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Nr. 116/2020 des Stadtrats der Stadt Lengenfeld vom 07.12.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Lengenfeld vom 23.02.2022 bzw. durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.02.2022 bis 20.04.2022 erfolgt.

2 Der Stadtrat hat am 07.02.2022 den Vorentwurf des Änderungsbebauungsplans zum Bebauungsplan Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün mit zeichnerischem Teil (M 1:1000) und textlichem Teil beschlossen, sowie die Begründung mit dem Umweltbericht in der Fassung vom 19.11.2021 gebilligt (BS - Nr. 118/2021) und zur Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB bestimmt.

3 Dieser Beschluss sowie Ort, einschließlich der Internetadressen, und Dauer der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Änderungsbebauungsplans in der Fassung vom 19.11.2021 wurden durch Abdruck am 23.02.2022 im Amtsblatt für die Stadt Lengenfeld bzw. durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.02.2022 bis 20.04.2022, mit den Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Die Vorentwurfsunterlagen haben in der Zeit vom 07.03.2022 bis zum 08.04.2022 während der Dienstzeit öffentlich ausgelegt. Die ergänzende Auslegung der Vorentwurfsunterlagen im Internetportal der Stadt und über das zentrale Internetportal des Freistaats Sachsen in diesen Stellen erfolgte parallel vom 07.03.2022 bis 08.04.2022.

4 Unter Berücksichtigung eingegangener Stellungnahmen und Hinweise wurde die Planung überarbeitet. Der Stadtrat hat am 30.01.2023 den Entwurf des Änderungsbebauungsplans zum Bebauungsplan Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün mit zeichnerischem Teil (M 1:1000) und textlichem Teil beschlossen, sowie die Begründung mit dem Umweltbericht in der Fassung vom 25.11.2022 gebilligt (BS - Nr. 001/2023) und zur Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 2 Abs. 2 BauGB bestimmt.

5 Dieser Beschluss sowie Ort, einschließlich der Internetadressen, und Dauer der öffentlichen Auslegung des Entwurfes in der Fassung vom 25.11.2022 des Änderungsbebauungsplans wurden durch Abdruck am 22.02.2023 im Amtsblatt für die Stadt Lengenfeld bzw. durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.02.2023 bis 17.04.2023, mit den Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Die Entwurfsunterlagen haben in der Zeit vom 06.03.2023 bis zum 07.04.2023 während der Dienstzeit öffentlich ausgelegt. Die ergänzende Auslegung der Entwurfsunterlagen im Internetportal der Stadt Lengenfeld und über das zentrale Internetportal des Freistaats Sachsen in diesen Stellen erfolgte parallel vom 06.03.2023 bis 07.04.2023.

6 Der Stadtrat hat am 27.04.2026 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der TÖB's und der Nachbargemeinden geprüft, abgewogen und beschlossen (BS - Nr. 034/2026) das Ergebnis der Abwägung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt worden.

7 Der Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün mit zeichnerischem Teil (M 1:1.000) und textlichem Teil vom 27.03.2026 wurde vom Stadtrat am 27.04.2026 mit Beschluss-Nr. 047/2026 als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht vom 27.03.2026 wurde in dem selben Beschluss des Stadtrats gebilligt.

8 Die Genehmigung des Änderungsbebauungsplans zum Bebauungsplan Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün mit zeichnerischem Teil (M 1:1.000) und textlichem Teil vom 27.03.2026 wurde mit Verfügung des Landratsamtes Vogtlandkreis vom 22.02.2026, AZ: 22.02.2026-328-320/1, gebilligt.

9 Der Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün mit zeichnerischem Teil (M 1:1.000) und textlichem Teil vom 27.03.2026 gemäß Satzungsbeschluss BS-Nr. 047/2026 des Stadtrats vom 27.04.2026 wurde am 27.04.2026 ausgefertigt.

10. Die Erteilung der Genehmigung des Änderungsbebauungsplans zum Bebauungsplan Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün mit zeichnerischem Teil (M 1:1.000) und textlichem Teil vom 27.03.2026 sowie die Stelle, bei der die Pläne auf Dauer niedergelegt sind und während der Öffnungszeiten von Jedermann eingesehen werden können sowie die Internetadressen, wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 26.02.2022 durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Lengenfeld bzw. durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 26.02.2022 bis 20.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB und § 4 SächsGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.02.2022 in Kraft getreten.					
11. Die Einstellung des in Kraft getretenen Änderungsbebauungsplans zum Bebauungsplan Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün mit zeichnerischem Teil (M 1:1.000) und textlichem Teil vom 27.03.2026 und der Begründung mit dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung in das Internetportal der Stadt Lengenfeld und das zentrale Internetportal des Freistaats Sachsen erfolgten am 26.02.2022.					
Träger der Planungshoheit:	Stadt Lengenfeld Hauptstraße 1 08485 Lengenfeld	Entwurfsverfasser: Umweltplanung Zahn und Partner GbR Am Dr.-Dittes-Denkmal 1, 08485 Lengenfeld Tel. 0800 897 897 8			
27.03.2026 Datum, Unterschrift		27.03.2026 Datum, Unterschrift			
Projekt: Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7, Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün		Datum	Datum	Bearbeiter	
		entwickelt	27.03.2026	Zahn	
		gezeichnet	27.03.2026	Leißner	
		geprüft	-	-	
		gebilligt	-	-	
Karte: Bebauungsplan mit zeichnerischem und textlichem Teil		Karten-Nr.:	Maßstab:	Dat:	
		1	1 : 1000		