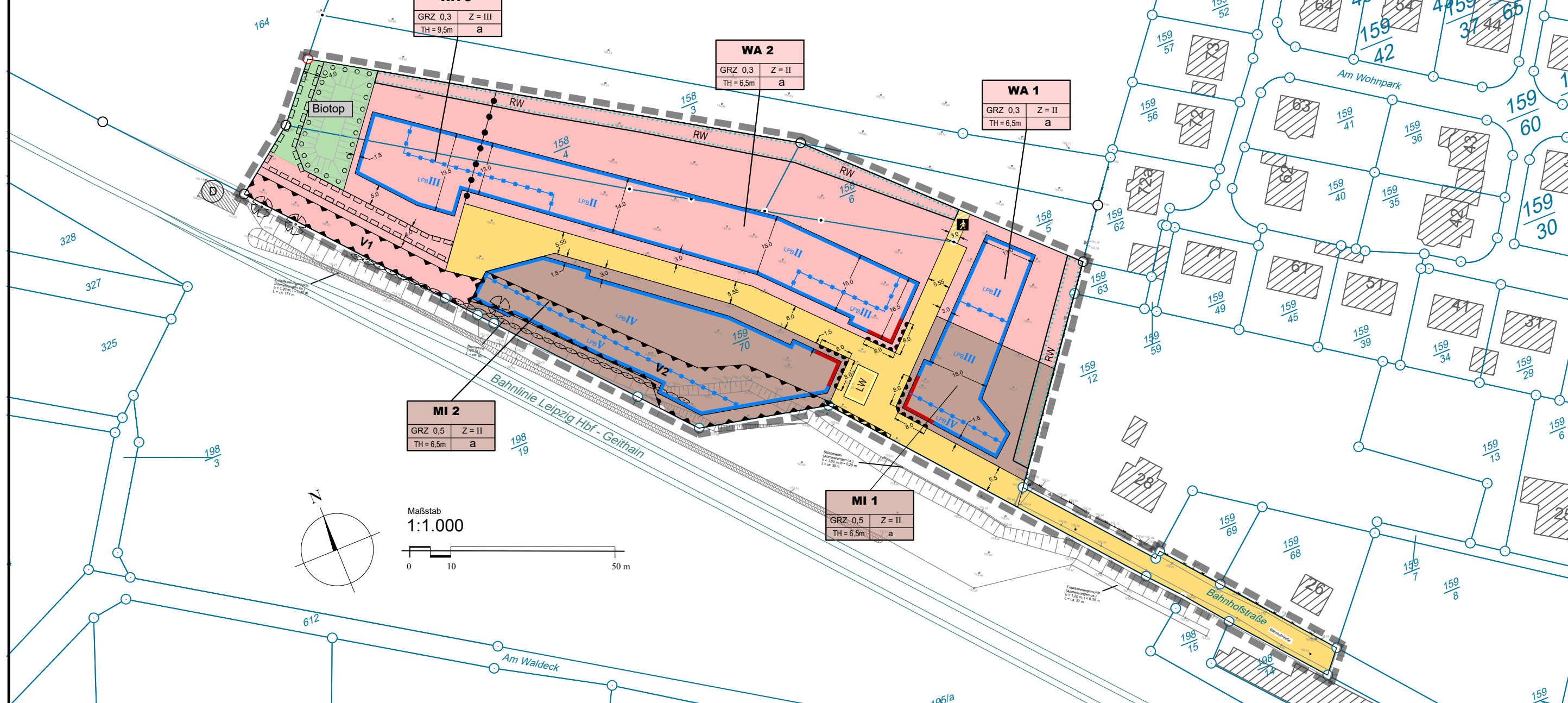


PLANZEICHNUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 4 und § 6 BauNVO]
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen unzulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungstätten, Tankstellen und Photovoltaik-Freiflächen-Anlagen unzulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 150m² zugelassen werden. Sonstige Gewerbebetriebe sind nur entsprechend den Nutzungsbeschränkungen des § 4 Abs. 2 der Trinkwasserschutzgebietsverordnung TW52 Naunhof I und II zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 16 BauNVO]
- 2.1 Innerhalb des Plangebietes kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Grundstücke, auf denen die Hauptgebäude beidseitig oder einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, um 0,1 überschritten werden.
- 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 kann zur Erreichung einer lärmabschirmenden Bebauung auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschmissionen V1 die festgesetzte GRZ durch Nebenanlagen um mehr als 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7.
- 2.3 In den Baugebieten ist zusätzlich zur festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse maximal ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses als Staffelgeschoss errichtet wird, das auf mindestens zwei Seiten 2,00 m hinter den darunterliegenden Fassaden zurückbleibt und dessen Grundfläche maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt.
- 2.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf die festgesetzte Traufhöhe, in Abhängigkeit von der Dachform, wie folgt überschreiten:
- | | |
|---|-------|
| bei Sattel-, Walms- sowie versetzten Pultdächern: | 4,5m |
| bei einseitig geneigten Pultdächern: | 1,5 m |
| bei Flachdächern (ohne Staffelgeschoss) | 0,5 m |
| bei Staffelgeschossen | 3,5 m |
- Die Ausbildung eines Staffelgeschosses mit einer die Traufhöhe überschreitenden Gebäudehöhe ist nur zulässig, wenn die Außenwände des Dachgeschosses mindestens 2,0 m Abstand zu den festgesetzten Baugrenzen einhalten.
- 3. Bauweise** [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 22 BauNVO]
- 3.1 In der abweichenden Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser bis zu einer Länge von 90m und Kettenhäuser bis zu einer Länge von 150m zulässig.
- 3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet kann innerhalb der Baugrenzen zweigeschossig auf die nördlichere seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden, ohne dass daraus eine Anbauverpflichtung für das Nachbargrundstück entsteht. Die Wand auf der Grundstücksgrenze ist als Brandwand auszuführen.
- 4. Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche** [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 23 BauNVO]
- 4.1 Ein Zurücktreten der Gebäude hinter die im MI 1, MI 2 und WA 2 festgesetzten Baulinien ist bis maximal 1,5m zulässig.
- 4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den von der Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksteilen Stellplätze und Garagen außerhalb der Baugrenzen unzulässig.
- 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen** [§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB]
- 5.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschmissionen V1 sind Garagen, zur Bahn geschlossene Carports oder sonstige Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume zusammenhängend in massiver Bauart zu errichten. Die Bebauung kann gemäß § 6 Abs. 8 ohne eigene Abstandsflächen an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Abweichend von § 6 Abs. 8 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 ist die Errichtung der Gebäude auf der gesamten Länge der Maßnahmefläche V1 in

- geschlossener Bauweise zulässig. Die Gebäude sind nur mit einer mittleren Wandhöhe entlang der Plangebietsgrenze zwischen 3,0 und 4,0 m zulässig.
- 5.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschmissionen V2 sind Gebäude, Nebengebäude und andere bauliche Anlagen so zu errichten oder durch Mauern zu ergänzen, dass zur Bahn ein geschlossener Lärmschutzeigel entsteht. Dabei können aus Gründen des Lärmschutzes die Wandhöhen gemäß § 6 Abs. 8 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 SächsBO um 1 m und die Gesamtlängen gemäß § 6 Abs. 8 Satz 1 Nr.1 und Satz 2 generell überschritten werden; innerhalb der Verkehrsfläche ist eine Lärmschutzwand von mind. 3,0 m Höhe zu errichten.
- 5.3 Im MI 2 sind die Hauptgebäude mindestens einseitig ohne Grenzabstand auf der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten, wenn nicht durch andere bauliche Maßnahmen (Nebengebäude, Mauern) ein lückenloser baulicher Lärmschutz für die von der Bahn abgewandten Grundstücksteile gewährleistet ist.
- 5.4 Schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlafräume, aber auch Außenwohnbereiche sollten möglichst auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Schlafräume und Kinderzimmer zur lärmzugewandten Seite (Bahn) sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder anderen schallschützenden Maßnahmen, z.B. verglaste Vorbauten, zu versehen.
- 5.5 Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche LPB II-V sind die der Bahn zugewandten Außenfassaden mit dahinterliegenden Aufenthaltsräumen mit einem Gesamt-Bauschalldämm-Maß R_{w,ges} entsprechend folgender Tabelle auszuführen, die angegebenen Gesamt-Bauschalldämmmaße sind in den jeweiligen Bauanträgen nachzuweisen.
- | | | | | |
|---------------------------|--------|---------|--------|-------|
| Lärmpegelbereich: | LPB II | LPB III | LPB IV | LPB V |
| R _{w,ges} in dB: | 30 | 35 | 40 | 45 |
- 6. Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]
- 6.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im WA 1, WA 2, WA 3 und MI 1 ist eine Verdunstungs- und Versickerungsmulde auf mindestens zwei Drittel der festgesetzten Fläche mit einer Sohlhöhe von 154,3m NHN anzulegen und zu erhalten. Die Mulde ist auf mindestens einer Seite mit der Mulde eines benachbarten Grundstücks zu verbinden.
- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
- 7.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein für die Reptilienarten Kreuzotter, Blindschleiche und Zauneidechse geeignetes Biotop anzulegen.
- 7.2 Das im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3 und im Mischgebiet MI 1 anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, auf dem jeweiligen Baugrundstück innerhalb der festgesetzten Flächen zu versickern oder zu verdunsten.
- 8. Grünordnerische Festsetzungen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB]
- 8.1 Je vollendete 250m² Grundstücksfläche im WA und je vollendete 400m² Grundstücksfläche im MI ist mindestens ein Baum / Gehölz der Pflanzliste zu pflanzen und in der natürlichen Wuchsform dauerhaft zu erhalten. Bäume sind als Hochstamm, (mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12cm) zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen haben spätestens ein Jahr nach Einzug zu erfolgen.
- 8.2 Die Verwendung von Koniferen und anderen nachtsamigen Gehölzen, deren Laub nadel- oder schuppenförmig ist (Tanne, Fichte, Lebensbaum, Scheinzypresse, Eibe u.ä.) als Gruppen oder Heckpflanzungen, ist innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.
- 8.3 Für die für die gärtnerisch genutzten Grundstücksteile im WA 1, WA 2 und WA 3 und gegebenenfalls im MI 1 und MI 2 wird ein Bodenaustausch / -auftrag von mindestens

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Trinkwasserschutzgebiet
N1: Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der für die öffentliche Wasserversorgung genutzten Wasserwerke Naunhof I und II. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Schutzzone III B zu beachten.

KENNZEICHNUNGEN

angrenzende Bahnanlagen
K1 Durch den angrenzenden Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstaube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

HINWEISE

- Niederschlagswasser**
H1: Aufgrund der Lage des B-Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Trinkwasserschutzgebiets der Wasserfassungen Naunhof I und II ist für die Errichtung und den Betrieb der Versickerungsanlagen eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 55 Abs. 2 SächsWG, sowie eine Erlaubnis zur Versickerung des Niederschlagswassers nach § 8 Abs 1 WHG i. V. m. § 9 Abs 1 Nr. 4 WHG zu beantragen.
- Gewerbliches Abwasser**
H2: Für die Einleitung von gewerblichem Abwasser aus den relevanten Bereichen des Plangebietes ist das Erfordernis einer wasserrechtlichen Indirekteinleitergenehmigung durch die Untere Wasserbehörde im Landratsamt Landkreis Leipzig zu prüfen und entsprechend zu beachten.
- Geologie / Baugrund**
H3: Im Vorfeld weiterer Baumaßnahmen, insbesondere der Hochbaumaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken, wird die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen.
- Hydrogeologie**
H4: Trotz bislang nicht nachweisbarer Schadstoffbelastungen des Untergrundes sollte nach dem Aushub des Versickerungsbeckens eine Abnahme der Fläche durch ein in der Altlastenbearbeitung erfahrenes Fachbüro durchgeführt werden (Prüfung/Bestätigung der organoleptischen Unauffälligkeit).
- Archäologie**
H5: Die ausführenden Firmen sind vom Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach §20 SächsDSchG hinzuweisen.
- Bergbau**
H6: Etwa 100 m westlich des Vorhabens beginnt eine Fläche, die für den Abbau von Bodenschätzen vorgesehen ist. Es handelt sich um das Bergwerkseigentum „Störmthal“ (Feldnummer 3249, Bodenschatz Braunkohle).
- H7: Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet in dem sich durch die Einstellung der Braunkohlentagebaue der LMBV mbH ein großräumiger Wiederanstieg des Grundwassers vollzieht. Dies wird zu Veränderungen des derzeitigen Grundwasserstandes, damit auch zur Verringerung der Grundwasserflurabstände führen und muss bei der Gründung von etwaigen Bauwerken berücksichtigt werden.
- Belange der Agrarstruktur**
H8: Bei Anpflanzungen (Eingrünung) an den Plangebietsgrenzen sind die Abstandsflächen zu den Landwirtschaftsflächen entsprechend des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes (§10) einzuhalten.
- Bahnanlagen**
H9: Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

PLANZEIGNERKLÄRUNG

(entsprechend PlanZV)

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]
- Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]
 - Mischgebiet [§ 6 BauNVO]
- Maß der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl [§ 19 BauNVO]
 - TH 6m Traufhöhe als Höchstmaß* [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]
 - Z = II * Höhenbezug ist die Straßenmitte der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche
 - Anzahl der Vollgeschosse [gem. § 90 Abs.2 SächsBO]
- Bauweise** [§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §22 BauNVO]
- a abweichende Bauweise (s. Textl. Fests. 3.1)
- überbaubare Grundstücksflächen** [§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB]
- Baugrenze [§ 23 BauNVO]
 - Baulinie für EG und 1.OG (s. Textl. Fests. 4.1)
- Verkehrsflächen** [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]
- öffentliche Verkehrsfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
 - mit Geh- und Fahrrechten für die Eigentümer und Nutzer der angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
 - Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen

- LW Fläche für einen befahrbaren, unterirdischen Löschwasserbehälter
- RW Anlage zur Regenwasserrückhaltung [§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB]

Grünflächen

- Grünfläche mit Zweckbestimmung Biotop
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier Lärm), mit Bezeichnung
- Abgrenzung der festgesetzten Lärmpegelbereiche LPB II, III, IV, V, mit Bezeichnung
- Umgrenzung des Plangebietes [§ 9 Abs. 7 BauGB]

Sonstige Planzeichen

- Bemaßung in m
- nachrichtlich: geschütztes Kulturdenkmal gemäß SächsDSchG (Stellwerk Belgershain)

Kartendarstellung

- Flurstücksgrenzen mit Nummer
- Gebäudebestand
- Böschung
- Baumbestand Einzelbaum
- Baumreihe

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der Nutzung, hier Allgemeines Wohngebiet mit Nr.

Grundflächenzahl (Obergrenze)	WA 1	Anzahl der Vollgeschosse, hier 2
Traufhöhe als Höchstmaß	GRZ 0,3 Z = II TH=6,5m a	Bauweise, hier abweichende Bauweise

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S.451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist

PFLANZLISTE

- | | |
|--------------------|---------------------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Sandbirke | Betula pendula |
| Hasel | Corylus avellana |
| Quitte | Cydonia oblonga |
| Walnuss | Juglans regia |
| Holzapfel | Malus sylvestris |
| Kulturapfel | Malus domestica |
| Vogelkirsche | Prunus avium, Wild- / Zuchtform |
| Pflaume | Prunus domestica |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Kulturbirne | Pyrus communis |
| Wildbirne | Pyrus pyrausta |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |

VERFAHRENSVERMERKE

werden im weiteren Verfahren ergänzt

Gemeinde		
<h1>Belgershain</h1> <p>Landkreis Leipzig</p> <p>VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT NAUNHOF</p>		
<h2>Bebauungsplan "An der Bahnhofstraße"</h2>		
Titel		
Stand	<h1>2. Entwurf</h1>	Februar 2022
Maßstab	<h1>1 : 1.000</h1>	
Entwurfsverfasser:	PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH Polenzer Straße 6b, 04827 Mächern b. Leipzig Telefon: 034292 710-0 / Internet: www.pbanke.de Geschäftsführer: Jörg Hanke, Bearbeiter: F. Wagner	
Mächern, den _____		