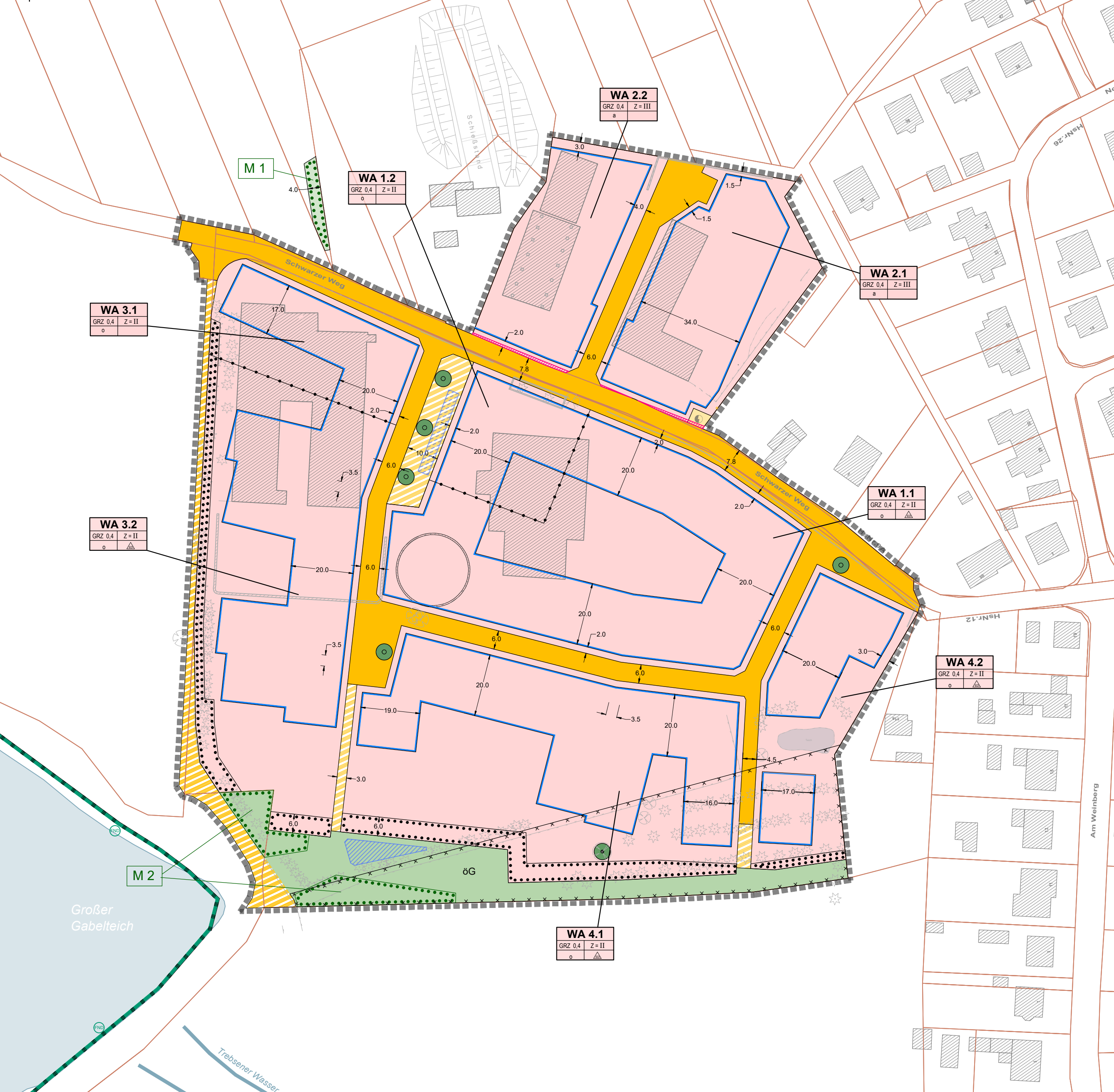
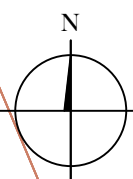
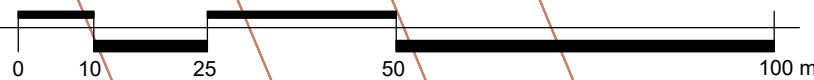


PLANZEICHNUNG

# Anlage 1 zu Vorlagen-Nr.: 2026/BA/04



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

(entsprechend PlanZV)

### Zeichnerische Festsetzungen

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl [§ 19 BauNVO] beachte TF 2.1

Z = II maximale Anzahl der Vollgeschosse, hier: zwei

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise gem. TF 3.1
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze [§ 23 BauNVO]

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

- offentliche Verkehrsfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
- offentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Anger / Aufenthalt
- hier: Fuß- und Radweg

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen [§ 9 Absatz 1 Nr. 12, 14 BauGB]

- Fläche für die Stromversorgung, Trafostation
- nicht bebaubarer Schutzstreifen zur Kabeltrasse der Mittelnetz Strom GmbH auf Baugrundstücken
- Flächen für die Niederschlagsversickerung - oberirdisch
- unterirdisch

Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Baumerhalt
- Baumpflanzung
- Umgebung Pflanzflächen (s. TF 8.2)
- Umgebung Pflanzflächen Artenschutz (Maßnahmenflächen M1 und M2 gem. TF 8.3 und TF 8.4)

Sonstige Planzeichen

- Umgebung des Plangebietes [§ 9 Abs. 7 BauGB]

### Nachrichtliche Übernahme

- Flächennaturdenkmal „Lindendamm“ (= Gabelteich)

### Kennzeichnung

- Umgebung Kennzeichnung K 2 ehemalige Deponie Trebsen (s. Begründung unter 3.7 Altlasten)

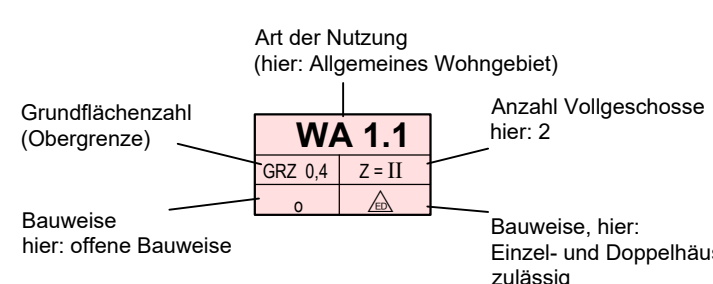
### Kartengrundlage

- Bestandsgebäude Hauptnutzung
- Nebengebäude
- Flurstücksgrenze mit -nummer

### Eigene Darstellung

- Ergänzung Gebäudebestand, bauliche Anlage
- Baumbestand
- Böschung
- Zaun
- Gewässer

### Erläuterung der Nutzungsschablone



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- TF 1.1** In den Allgemeinen Wohngebieten sind **allgemein zulässig**:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung und können **ausnahmsweise** zugelassen werden:
  - Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Gartenbaubetriebe.

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

**TF 2.1:** Bei ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Einfamilienhausgrundstücken mit einer Fläche größer als 750m<sup>2</sup> gilt eine GRZ von 0,3.

**TF 2.2:** In den Baugebieten ist zusätzlich zur festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse maximal ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses als Staffgeschoss 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.

Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

**TF 3.1** In der abweichenden Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 75 m zulässig.

überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

**TF 4.2:** In den Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 3.1, WA 3.2, WA 4.1 und WA 4.2 sind auf den von der Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksteilen Stellplätze und Garagen außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

**TF 4.2** Ebenerdige oder bodennahe Terrassen dürfen bis zu 3 m über die Baugrenzen hinausragen.

### Niederschlagsentwässerung

**TF 5.1** Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu belassen und möglichst naturnah über eine belebte Bodenzone zu versickern.

### Maßnahmen zum Immissionsschutz

**TF 7.1** Innerhalb der Baugebiete WA 1.2, WA 2.2 und WA 3.1 sind Wohngebäude und Nebengebäude / Garagen so zu errichten, dass ein lückenloser baulicher Lärmschutz für die von der Schießanlage abgewandten Grundstücksteile gewährleistet ist.

**TF 7.2** Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume, aktiven Schallschutz oder durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile entsprechend dem ermittelten Lärmpegelbereich gemäß Beiplan 1 auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub> in dB
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	85

*Tabelle Zuordnung Lärmpegelbereich – maßgeblicher Außenlärmpegel*

**TF 7.3** Schlafräume in WA 1.2, WA 2.1, WA 2.2 und WA 3.1, die auch im Tagzeitraum genutzt werden sollen, sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen.

### Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**TF 8.1:** Auf den Baugrundstücken ist je vollendete 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 oder drei Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen und in der natürlichen Wuchsform dauerhaft zu erhalten. Davon ist mindestens ein Baum auf der straßenzugewandten Seite zu pflanzen. Bäume sind als Hochstamm (mind. 2 x v verpflanzt, Stammumfang mind. 12 cm) zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen haben spätestens ein Jahr nach Einzug zu erfolgen.

**TF 8.2:** Auf den Wohngrundstücken im WA 3.1, WA 3.2, WA 4.1 und WA 4.2 sind mindestens zwei Drittel der jeweils festgesetzten Pflanzflächen mit Sträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

**TF 8.3** In der Maßnahmenfläche M1 sind mindestens 4 verschiedene Straucharten der Pflanzliste 3 lückig als Einzelsträucher zu pflanzen (Pflanzdichte mind. 1 St. / 15 m<sup>2</sup>), davon mindestens 2 dornige Großsträucher (3 x v., mind. 200 cm).

**TF 8.4** In der Maßnahmenfläche M2 sind die bestehenden Gebüsche zu erhalten und mit Sträuchern der Pflanzliste 3 zu ergänzen.

**TF 8.5:** Das Anpflanzen von Koniferen und anderen nachtsamigen Gehölzen, deren Laub nadel- oder schuppenförmig ist (Tanne, Fichte, Lebensbaum, Scheinzypresse, Eibe u.ä.) als Heckenpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen ist innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

**TF 8.6:** Schottergärten oder vergleichbare Steinschüttungen als flächige Grundstücksgestaltung sind unzulässig.

**TF 8.7** Die Fällung von Bäumen, die Rodung von Gebüschen, der Abbruch von Gebäuden und die anfängliche Baufeldfreimachung müssen dringend außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden. Falls dies in begründeten Fällen gänzlich oder in Teilen nicht gewährleistet werden kann, ist rechtzeitig eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.

**TF 8.8** Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für ungeteilte Glasflächen ab einer Größe von 3 m<sup>2</sup> flächig strukturierte, mattierte oder eingefärbte Gläser mit niedrigem Außenreflexionsgrad zu verwenden. Alternativ sind auf der gesamten Glasfläche kleinteilige sichtbare Folien aufzubringen oder die Glasfläche ist mit einer Rankgitterbegrünung zu kombinieren.

**TF 8.9** Grundstückseinfriedungen müssen für die Querung von bodengebundenen Kleintieren (u.a. Igel, Amphibien- und Reptilienarten) geeignet ausgeführt werden.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

**TF 9.1** Wohngrundstücke mit Einfamilienhäusern sind zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuzäunen. Zulässig sind hier Einfriedungen mit einer Höhe von 0,9 m bis 1,2 m.

## KENNZEICHNUNGEN

**K 1:** Innerhalb des gesamten Plangebietes kann es aufgrund des angrenzenden Schießplatzes bei „Seltene Ereignisse“ zu Überschreitungen der Orientierungswerte und Immissions-schutzrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete bis hin zu den Werten für Dorf- und Mischgebiete kommen. In den Wohngebieten WA 1.2, WA 2.1, WA 2.2 und WA 3.1 können die Überschreitungen auch höher sein.

**K 2:** Südlich des Plangebietes befindet sich die ehemalige Deponie Trebsen; Altlastenkennziffer: 83331021. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche im WA 4.1 und WA 4.2 ist bei Bodeneingriffen gegebenenfalls mit abfallbedingten Mehraufwendungen zu rechnen ist. Bei Eingriffen in den abgedeckten Deponiekörper ist die ursprüngliche Abdeckung wiederherzustellen. Das zuständige Umweltamt (SG Altlasten / Bodenschutz / Abfallrecht) ist darüber in Kenntnis zu setzen.

## HINWEISE

### Insektenfreundliche Straßenbeleuchtung

**H 1:** Zur Minimierung der Störwirkungen durch Straßenlaternen sind Zahl und Höhe der Lampen möglichst gering zu halten. Der Abstrahlwinkel ist so zu optimieren, so dass insbesondere aus dem Wohngebiet heraus hin zum Großen Gabelteich keine ungewollten Lichtabstrahlungen erfolgen. Die eingesetzten Leuchtenkörper und Leuchtmittel müssen die Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung erfüllen.

### Belange der Agrarstruktur

**H 2:** Im WA 2.1 und WA 2.2 sind bei Anpflanzungen an der Plangebietsgrenze die Abstandsflächen zu den Landwirtschaftsflächen entsprechend des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes (§10) einzuhalten.

### Bodendenkmalpflege:

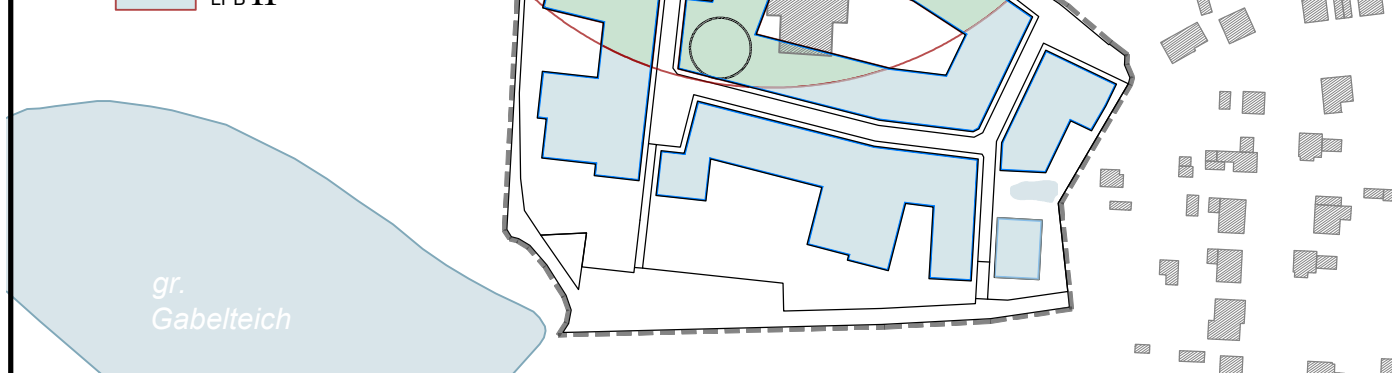
**H 3:** Ausführende Baufirmen sind schriftlich durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

### Baugrunduntersuchung

**H 4:** Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenkonkreten Baugrunduntersuchungen empfohlen

## LÄRMPEGELBEREICHE

- LPB VII
- LPB VI
- LPB V
- LPB IV
- LPB III
- LPB II



## PFLANZLISTEN

### Pflanzliste 1 - Laubbäume

- Feldahorn acer campestre
- Sandbirke betula pendula
- Hassel corylus avellana
- Quitte cydonia oblonga
- Esche fraxinus excelsior
- Walnuss juglans regia
- Holzappel malus sylvestris
- Kulturapfel malus domestica
- Vogelkirsche prunus avium
- Pflaume prunus domestica
- Traubenkirsche prunus padus
- Kulturbirne pyrus communis
- Wildbirne pyrus pyraster
- Eberesche sorbus aucuparia
- Linde tilia cordata

### Pflanzliste 2 - Sträucher

- Berberitze berberis vulgaris
- Kornelkirsche cornus mas
- Blutroter Hartriegel cornus sanguinea
- Weißdorn crataegus laevigata
- Pfaffenhütchen evonymus europaeus
- Holzappel malus sylvestris
- Schlehe prunus spinosa
- Hunds-Rose rosa canina
- Rosen-Arten rosa div. spec.
- Schwarzer Holunder sambucus nigra
- Gemeiner Schneeball viburnum opulus

### Pflanzliste 3 - Maßnahmenfläche M1, M2

- Blutroter Hartriegel cornus sanguinea
- Weißdorn crataegus laevigata
- Schlehe prunus spinosa
- Hunds-Rose rosa canina
- Schwarzer Holunder sambucus nigra

Übersichtskarte (RAPIS - (03/2022) webAtlasSN)

Stadt **Trebsen**  
Markt 13, 04687 Trebsen  
Tel.: 034383 6040, Internet: www.trebsen.de  
LANDKREIS LEIPZIG

Titel **Bebauungsplan Nr. 11 „Schwarzer Weg“**

Stand **Entwurf** Oktober 2025

Maßstab **M 1 : 1.000**

Verfasser **PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH**  
Politzer Straße 6b, 04827 Mächern  
Tel.: 034292 710-0 / www.phanke.de  
Mächern, 28.10.2025  
Geschäftsführer: Jörg Hanke  
Bearbeiter: Falk Wagner

Projekt-Nr. 21-031

ergänzt 06.02.2026

planungs**büro**  
**HANKE**