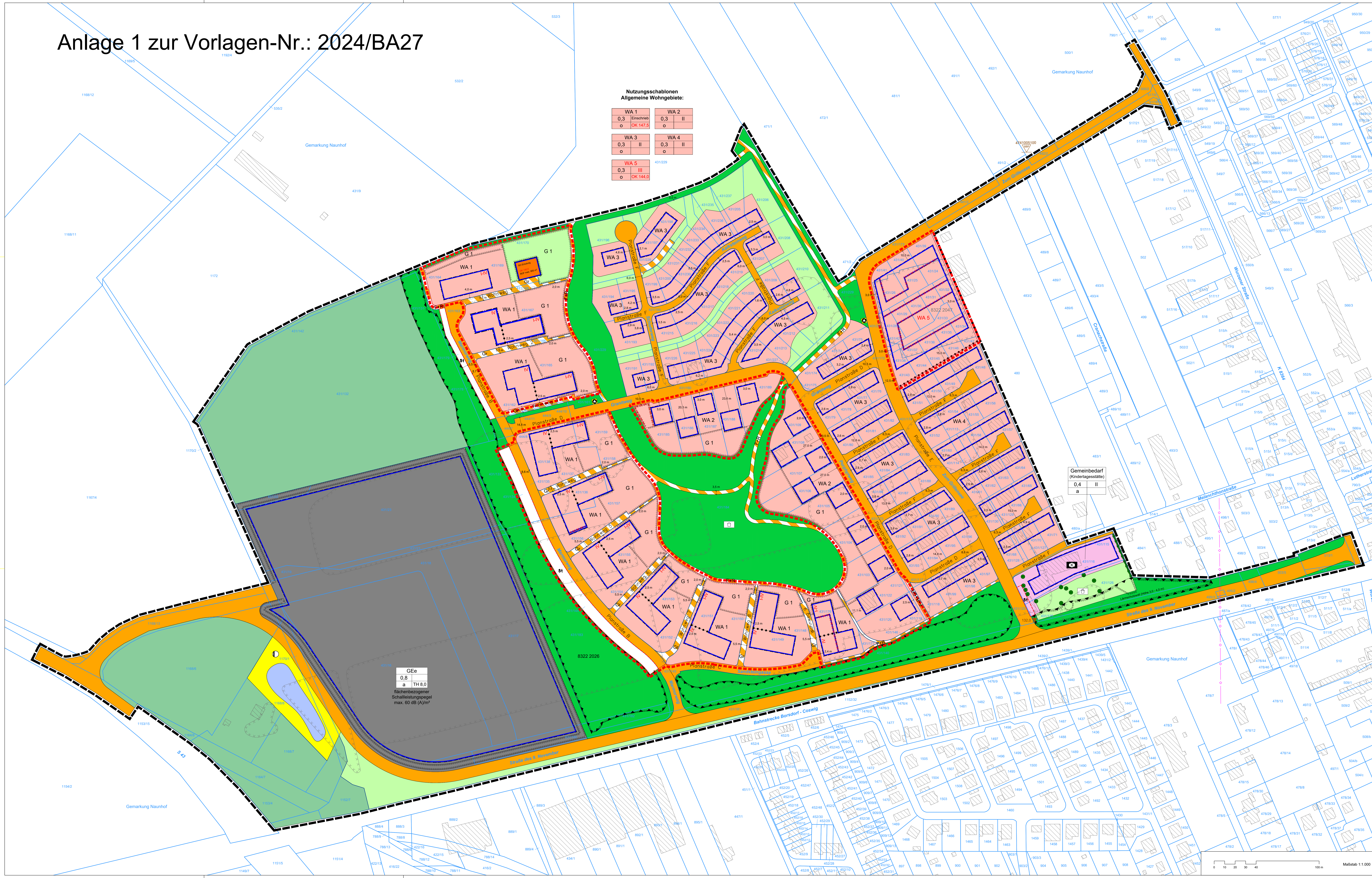
Anlage 1 zur Vorlagen-Nr.: 2024/BA27



Der Bebauungsplan "Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof" in der Fassung der 4. Änderung, rechtskräftig mit Datum vom 10.09.2022 wird wie folgt geändert:

~~Streichung~~ Änderung / Einfügung

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden von der vorliegenden Änderung nicht berührt.

Planteil A

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 90

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet
K	Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte
SO	Sondergebiet, das der Erholung dient, hier: Freizeit und Erholung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

0,3	max. zulässige Grundflächenzahl
III	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 8,0	max. zulässige Traufhöhe in Meter
OK 147,5	max. zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (üNHN, DHHN 2016)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

o / a	offene Bauweise / abweichende Bauweise
▬	Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

🟧	öffentliche Straßenverkehrsfläche
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Gr	Zweckbestimmung: Grundstückszufahrt
F+R	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

🟨	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
◓	Abwasser, hier: Regenrückhaltebecken (RBB)
▲	Abfall, hier: Altglas- und Altkleidercontainer

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩	öffentliche Grünfläche
🟩	private Grünfläche mit Zweckbestimmung
☐	Zweckbestimmung Spielplatz
●	Anpflanzung von Bäumen
●	Anpflanzung von Sträuchern

7. Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b und Abs. 6 BauGB)

🟩	Flächen für Wald

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

○○○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Sonstige Planzeichen

St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
▲▲▲	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
▭	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	TH Traufhöhe OK Oberkante

Erläuterung der Nutzungsschablone

5,0 m	Bemaßung in m
132,0 ▼	Höhenbezugspunkt in m über NHN

II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

431/160	Flurstücksnummer
—	Flurstücksgrenze
Gemarkung Naunhof	Name der Gemarkung
▨	Bestandsgebäude
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
×-×-×-×	Streichung von zeichnerischen Festsetzungen

III. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

—◇—	Trinkwasserfernleitung, unterirdisch (Bestand)
× × × ×	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: Altlastenkatasternummer 8322 2026 (nachrichtliche Übernahme) (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
× × × ×	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: Altlastenkatasternummer 8322 2047 (nachrichtliche Übernahme) (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
4741005100 ▽	Raumbezugsfestpunkt mit Kennziffer

Empfehlungen für zu pflanzende Gehölze

Liste empfohlener Baumarten (nach BMU 2011)

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsordnung
Stieleiche	*Quercus robur*	1. Ordnung
Feldahorn	*Acer campestre*	2. Ordnung
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*	1. Ordnung
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*	1. Ordnung
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*	1. Ordnung
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	2. Ordnung
Hainbuche	*Carpinus betulus*	2. Ordnung
Korbweide	*Salix viminalis*	3. Ordnung
Mandelweide	*Salix triandra*	(Großstrauch -4)
Silberweide	*Salix alba*	1. Ordnung
Traubenkirsche	*Prunus padus*	3. Ordnung
Vogelkirsche	*Prunus avium*	2. Ordnung
Wildapfel	*Malus sylvestris*	3. Ordnung
Wildbirne	*Pyrus pyraster*	3. Ordnung
Winterlinde	*Tilia cordata*	1. Ordnung

Liste empfohlener Straucharten (nach BMU 2011)

Deutscher Name	Botanischer Name
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Zweigriffeliger Weißdorn	*Crataegus leavigata*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Europ. Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Rote Johannisbeere	*Ribes rubrum*
Schwarze Johannisbeere	*Ribes nigrum*
Seidelbast	*Daphne mezerum*
Steinbeere	*Rubus saxatilis*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
einheimische Wildrosenarten	*Rosa ssp.*

Planteil B

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 8 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
Die entsprechend gekennzeichneten Baugebiete (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 und WA 5) werden als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden. Tankstellen und Gartenbaubetrieb sind unzulässig.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
Gemäß § 8 BauNVO wird auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.
Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.
Die in § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
Nicht zulässig sind Gewerbebetriebe mit Anlagen zur Herstellung, Behandlung, Verwendung, Verarbeitung und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen.

1.3 Gemeinbedarfsfläche
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte festgesetzt.

1.4 Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung Freizeit und Erholung
Gemäß § 10 BauNVO ist ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung festgesetzt.
Zulässig sind nur Schank- und Speisewirtschaften sowie Einrichtungen, die dem Nutzungscharakter eines Freizeit- und Erholungsgebietes entsprechen, so u.a. Verleih von Geräten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)
Die Grundflächenzahl ist in den allgemeinen Wohngebieten gemäß Planeinschrieb mit 0,3 festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes innerhalb des Baugebiets maßgebend. Ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Gewerbegebiet (GEe)
Die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet ist mit 0,8 festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend. Ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Sondergebiet (SO)
Die Bruttogeschoßfläche (BGF) darf 800 m² nicht überschreiten.

Gemeinbedarfsfläche
Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Gemeinbedarfsfläche "Kindertagesstätte" ist mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschossigkeit (§ 16 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im WA ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse auf der Gemeinbedarfsfläche ist mit maximal 2 festgesetzt.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 ist ein viertes Vollgeschoss und innerhalb des WA 5 ein drittes Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig, die maximal zulässige Grundfläche des Staffelgeschosses darf 2/3 des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen im GEe ist als maximal zulässige Traufhöhe von 8 m festgesetzt. Maßgebliche Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der anliegenden Straßenfläche, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks. Aus Immissionsschutzgründen erforderliche Schornsteine größerer Höhe können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Die ~~Gebäudehöhe~~ zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung Freizeit und Erholung ist auf maximal ~~6,50 m~~ 140,0 Meter über Normalhöhennull begrenzt. Unterer Bezugspunkt ist die Meeresspiegelhöhe im DHHN 2016.

Die zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 ist auf maximal 147,5 Meter und innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 5 auf maximal 144,0 Meter über Normalhöhennull begrenzt. Unterer Bezugspunkt ist die Meeresspiegelhöhe im DHHN 2016.

Innerhalb des WA 1 und des WA 5 ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen durch Anlagen der Gebäudetechnik oder technisch erforderliche Anlagen um bis zu 2,50 Meter zulässig, soweit diese mindestens 2,50 Meter von den Außenwandkanten errichtet werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Die Bauweise im allgemeinen Wohngebiet wird als offene Bauweise festgesetzt.
Die Bauweise im Gewerbegebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Länge der Baukörper > 50 m ist zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sowie die nicht überbauten Teile der überbauten Grundstücksflächen innerhalb des WA und GEe sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

4. Zeitliche Befristung bzw. bedingende Festsetzung

4.1 Die Festsetzungen der Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen Nr. 1, 2 und 3 das eingeschränkte Gewerbegebiet betreffend gelten erst für die Zulässigkeit von Vorhaben ab dem 01.01.2035.
Bis einschließlich 2034 wird die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die Festsetzung als Sondergebiet Photovoltaikanlage bestimmt.

4.2 Eine Bebaubarkeit der entsprechend gekennzeichneten Fläche des ehemaligen Kraftverkehrs (Flurstücke 431/24, 431/25, 431/26, 431/27, 431/28, 431/29, 431/30, 431/31, 431/32, 431/33, 431/34, 431/35, 431/36, 431/37, 431/38 und 431/431/42) ist erst nach Abschluss der erforderlichen Untersuchungen sowie der sich daran anschließenden, mit dem Landratsamt Landkreis Leipzig, Umweltamt Sachgebiet Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht abgestimmten Maßnahmen und dem Nachweis, dass die geplante Nutzung gefahrlos erfolgen kann, zulässig.

5. Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind regelmäßig nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur Stellplätze und Carports zulässig.

5.3 Ausnahmsweise sind Werstoffsammelplätze als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbauberen Grundstücksflächen an geeigneten Standorten zulässig.

5.4 Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen sind ohne Flächenfestsetzung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an geeigneten Standorten zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

6. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22)

6.1 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte ist eine Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 festgesetzt. Die Stellplätze dienen der Organisation des ruhenden Verkehrs im Bereich der Kindertagesstätte. Die Benutzung ist ausschließlich für Mitarbeiter und Besucher der Kindertagesstätte zulässig.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Die Verkehrsflächen zur hauptsächlichen Erschließung des Plangebiets werden gemäß Planzeichnung als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

7.2 ~~Innerhalb des WA 1~~ Gemäß Planeinschrieb sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Grundstückszufahrten, zur Erschließung der nicht an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzenden Grundstücke festgesetzt.

7.3 Gemäß Planeinschrieb sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg, festgesetzt.

8. Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den einzelnen Grundstücken ist nicht zulässig. Das Niederschlagswasser ist vorrangig in das öffentliche Entwässerungsnetz einzuleiten. Das Zwischenspeichern (z.B. in Zisternen) und Weiterverwenden des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist zulässig.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb ist eine Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Betreiber und Besucher des Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung belegt.

10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

10.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen zur Verminderung der Luftverunreinigungen feste und flüssige Brennstoffe wie Kohle, Holz, Torf und Heizöl nicht für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke verwendet werden. Dies gilt nicht für das gelegentliche Betreiben offener Kamine, die nicht der Beheizung von Gebäuden dienen und das gelegentliche Grillen mit Holzkohle.

10.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus Gründen des Grundwasserschutzes innerhalb der Trinkwasserschutzzone Naunhof der Einsatz von Heizöl nicht zulässig.

10.3 Innerhalb des Baugebiets GEe wird für die Tagstunden ein flächenbezogener Schallleistungspegel von max. 60 dB (A) je Quadratmeter Grundstücksfläche festgesetzt.

11. Ver- und Entsorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 und Abs. 6 BauGB)

11.1 Leitungen der Ver- und Entsorgung sind grundsätzlich im öffentlichen Straßenraum zu verlegen.

11.2 Gemäß Planzeichnung wird eine Fläche für Regenrückhaltebecken zur zentralen Rückhaltung von Niederschlagswasser im gesamten Plangebiet festgesetzt.

11.3 Gemäß Planzeichnung werden Flächen für die Abfallentsorgung mit der Zweckbestimmung Altglas- und Altkleidercontainer festgesetzt.

12. Anlagen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 2 Nr. 24 BauGB)

12.1 Entlang der südlichen Grenze des Baufeldes GEe sind Immissionsschutzpflanzungen anzulegen.

12.2 Entlang der Osttangente sind gemäß Planeinschrieb Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB zulässig. Die Höhe der Aufschüttung ist mit einer Höhe von 3,5 m bis max. 8,00 m festgesetzt.

12.3 Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 und § 9 Abs 1 Nr 23 BauGB werden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Hier sollen Lärmschutzwälle zur Abschirmung gegenüber dem Verkehrslärm der westlich gelegenen Osttangente angelegt werden. Die Höhe des Lärmschutzwalls ist mit einer Höhe von 3,5 m bis max. 8,0 m und im Bereich der Kindertagesstätte mit 3,0 bis 4,0 m festgesetzt. Höhenbezugspunkt im Bereich der Kindertagesstätte ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Höhenpunkt (132,0 m u. NHN).

13. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die überplanten Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes und des Gewerbegebietes werden gegenüber dem bestehenden Geländeniveau (Ca. 130 m ü.NHN) durch Aufschüttungen von 2,00 m bis 3,50 m gem. Geländemodellierung angehoben. Die angestrebte Geländehöhe beträgt im Mittel ca. 133 m und wird durch die noch zu erfolgenden Planungen für die Erschließung des Gebietes konkretisiert. Sämtliche Auffüllungsarbeiten sind in Untersuchungsberichten so zu dokumentieren, dass der Nachweis einer gefahrlosen Nutzung erbracht wird.

14. Festlegung der zulässigen Bautiefe für Gebäude nach § 9 Abs. 3 BauGB

14.1 Für die Errichtung von Gebäuden jeglicher Art wird eine max. zulässige Gründungstiefe der erforderlichen Bodenplatten von 130,50 m ü.NHN Unterkante Bodenplatte festgesetzt.

14.2 Fundamente sind, soweit die Ausbildung aus statischen Gründen punktuell erforderlich ist, von dieser Festlegung ausgenommen.

15. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

15.1 Die Grünflächen entlang des Lärmschutzwalls werden gemäß Planeinschrieb als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

15.2 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz"
Gemäß Planeinschrieb werden Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Zudem ist gemäß Planzeichnung eine Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.

15.3 private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz"
Die Grünfläche innerhalb des Geländes der Kindertagesstätte ist gemäß Planzeichnung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt. Die Grünfläche dient ausschließlich als Außen- und Spielbereich der Kindertagesstätte.

15.4 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind eine Umzäunung sowie Nebenanlagen bis zu einer Größe von höchstens 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, solange sie dem Nutzungszweck als Außenanlage der Kindertagesstätte dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.

15.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden Flächen als private Grünflächen festgesetzt.

16. Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b und Abs. 6 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb werden Flächen für Wald im Sinne des § 2 SächsWaldG festgesetzt.

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

17.1 Maßnahme G 1: Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche ist je angefangene 200 Quadratmeter Maßnahmenfläche ein Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen. ~~Gemäß Planeinschrieb sind Einzelgehölze zu pflanzen.~~ Es sind einheimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Fahrradabstellplätze, Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie Wertstoffsammelplätze sind innerhalb der Maßnahmenflächen nicht zulässig.

17.2 Im Bereich des Lärm- und Immissionsschutzwalls ~~sowie den privaten Grünflächen im Wohngebiet~~ sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es sind einheimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

17.3 Die Neuanpflanzungen haben spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.

17.4 V1 Vermeidung von Emissionen
Im potenziellen Fall von Baumaßnahmen im Plangebiet, z. B. der Errichtung von Gewerbegebäuden, ist aufgrund der nördlich angrenzenden Wohnbebauung auf eine möglichst lärmimmissionsarme Bauweise zu achten.
Während der Bauarbeiten ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19. August 1970 zu beachten (Vorgabe der zulässigen Lärmimmissionswerte entsprechend der vorhandenen Gebietsnutzung, Festlegung des Nachtzeitraumes von 20.00 bis 7.00 Uhr).
Es sind schallgedämpfte Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV entsprechen (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung). Dabei sind insbesondere die Einsatzzeiten der Geräte und Maschinen des Anhangs der Verordnung zu beachten.

17.5 V2 Schutz des Grundwassers
Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen können, z. B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern.
Weiterhin sind aufgrund der Altlastenflächen im Plangebiet Grundwassermessstellen zu errichten, die die Grundwasserbeschaffenheit und lokale Fließrichtung im näheren Abstrom der Verdachtsflächen verdeutlichen. Das Grundwasser sollte hinsichtlich der Parameter pH-Wert, Leitfähigkeit und des Gehalts an Mineralölkohlenwasserstoffe und Polychlorierte Biphenyle, lokal auf Schwermetallgehalte, untersucht werden.

17.6 V3 Gestaltung nicht überbauter Flächen
Bei der Artenauswahl sollte die Empfehlung des Umweltamtes Landkreis Leipzig (2009) für Arten heimischer standortgerechter Gehölze beachtet werden (vgl. Tab. 2 und Tab. 3 des Umweltberichts). Dabei sind Bäume mit einer Qualität mindestens H, 2xv, StU 8-10 sowie Sträucher mit einer Qualität mindestens 2xv oB 60-100 cm in einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m x 1,5 m zu verwenden.

17.7 V4 Schutz von Kultur- und Sachgütern
Sollten bei Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind dieseentsprechend § 20 SächsDSchG durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

17.8 V AFB 1 Bauzeitenregelung
Die Bauarbeiten zur Erschließung der Ruderal- und ggf. Waldfluren sind möglichst außerhalb der Hauptbrutzeiten der Vögel (1. März bis 31. August) zu beginnen. Andernfalls ist vorher eine artenschutzrechtliche Begehung durch eine Fachperson mit anschließender artenschutzrechtlicher Freigabe erforderlich. Kommt man bei der artenschutzrechtlichen Begehung zu dem Ergebnis, dass sich Bruthabitate von Vögeln im bebauberen Bereich bzw. der unmittelbaren Umgebung befinden, ist mit dem Baubeginn bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. dem Verlassen der Niststätte zu warten.
Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen von geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z. B. Fledermäuse) auf die Tageszeit von Sonnenauf- bis Sonnenuntergang zu begrenzen.

17.9 V AFB 2 Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen
Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von seltenen, gefährdeten und geschützten Tierarten sind ausschließlich Maschinen und Fahrzeuge, die den Anforderungen der 32. BImSchV genügen und mit dem RAL-Umweltzeichen 53 (RAL-UZ 53) ausgestattet sind, einzusetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)

18. Stellplätze (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

18.1 Für jede Wohneinheit innerhalb des WA 1, des WA 2 und des WA 5 sind bei einer Wohnungsgröße von 3 Zimmern oder mehr je 2 Stellplätze und bei einer Wohnungsgröße von weniger als drei Zimmern 1 Stellplatz auf dem dazugehörigen Grundstück oder im räumlichen Zusammenhang zu errichten.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Übernahme aus der 3. Änderung des Bebauungsplans:

(1) Das bereits realisierte Regenrückhaltebecken im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes wird nachrichtlich übernommen

(2) Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich der Raumbezugsfestpunkt (RBP) 4741005100. Der Festpunkt ist grundsätzlich zu erhalten. Besteht die Gefahr, dass er beeinträchtigt wird, ist er durch geeignete Maßnahmen so zu schützen. dass er durch Bauarbeiten, Baustoffablagerungen, Baustellenverkehr oder andere Handlungen nicht beschädigt oder in seiner Lage verändert wird. Schutzmaßnahmen, die seine Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen, sind mit dem Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen vorab zu besprechen. Alle Aspekte des Vorhabens, die diesen Prämissen potenziell widersprechen, sind während der Planungsphase mit dem Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen abzustimmen.

(3) Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.
Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Die Genehmigungspflicht für das Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Archäologische Funde unterliegen gemäß § 20 SächsDSchG der Meldepflicht und sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landkreis Leipzig oder dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen. Meldepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

(4) Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassungen der Wasserwerke Naunhof I und II wird bei der Errichtung von Verkehrsflächen empfohlen, diese gemäß den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag, 2002) zu errichten bzw. zu unterhalten.

(5) Auf den Schutzstreifen der Trinkwasserfernleitung dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude oder Erdaufschüttungen errichtet, keine Bäume oder tiefwurzelnden Gehölze angepflanzt oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Trinkwasserfernleitung beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. Den Beauftragten der Leipziger Wasserwerke ist jederzeit die Überwachung und Instandhaltung der Leitung und die Durchführung der damit in Verbindung stehenden Arbeiten zu gestatten. Die „Allgemeinen Forderungen der Leipziger Wasserwerke bei Straßen- und Tiefbauarbeiten im Bereich von Trinkwassertransportleitungen (Fernleitungen)" entsprechend dem Technischen Regelwerk „Trinkwasserversorgung" der Leipziger Wasserwerke sind zwingend zu beachten.

(6) Für die Errichtung von Neubauten wird der potenziellen Bauherrschaft für eine sichere Planungsgrundlage empfohlen standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen. Die dafür notwendigen Baugrunduntersuchungen sind vor Beginn beim geologischen Dienst Sachsen, Abteilung Geologie des LfULG anzuzeigen und die Ergebnisse an diesen zu übergeben (vgl. §3 4,5 Lagerstättengesetz). Ab sofort steht in Sachsen für die Erfassung und Übermittlung von Bohranzeigen nach Lagerstättengesetz eine Internetanwendung zur Elektronischen Bohranzeige unter ELBA.Sax bzw. www.bohranzeige.sachsen.de zur Verfügung.

Für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung stehen Bohrprofile zu Recherchezwecken zur Vorbereitung von Baugrunduntersuchungen zur Verfügung. Diese können unter der Internetadresse www.geologie.sachsen.de ("Karten und GIS-Daten" interaktive Karten „Geologische Aufschlüsse in Sachsen") lagegenau recherchiert werden. Zur Übergabe dieser Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de notwendig.

(7) In den einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist die ordnungsgemäß Niederschlagswasserentsorgung durch eine entsprechende Anlagenbemessung nachzuweisen und die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu erwirken. Der Bau sämtlicher Abwasseranlagen im öffentlichen Bereich bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung und ist nach Abstimmung beim AZV Parthe bei der uWB zu beantragen.

(8) Gemäß der zu beachtenden Trinkwasserschutzgebietsverordnung (TWSG-VO) sind die folgenden, für das Bebauungsplangebiet maßgeblichen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu beachten:
- 1.3: Verbot der Neuausweisung von Baugebieten, außer Umnutzung von bereits genutzten Flächen (außer Industrie- und Gewerbegebiete) mit einer max. GRZ von 0,3
- 1.5: Verbot der Errichtung baulicher Anlagen, außer wenn das anfallende Abwasser vollständig und sicher aus der Schutzzone hinausgeleitet wird oder wenn eine Behandlung des Abwassers nach dem Stand der Technik unter Beachtung der Entwässerungskonzeption des Abwasserbeseitigungspflichtigen erfolgt. Nicht oder gering verschmutztes Niederschlagswasser kann unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Verhältnisse versickert werden.
- 1.10: Neu- und grundhafter Ausbau und wesentliche Änderungen von Verkehrswegen, Verkehrsanlagen und Verkehrsflächen beschränkt zugelassen, wenn die Anforderungen der RiStWag eingehalten werden, an nicht stark frequentierten Parkplätzen oder an Gemeindestraßen entsprechend § 3 Abs. 1 Pkt. 3 und 4 SächsStrG
- 1.11: Baustelleneinrichtungen und Baustofflager beschränkt zugelassen, sofern davon keine Gewässergefährdung ausgehen kann
- 1.21: Errichten und Erweitern von Spielanlagen beschränkt zugelassen, sofern davon keine Gewässergefährdung ausgehen kann
- 2.1: Bau von Abwasserkanalisationen einschließlich Regenüberlauf- und Regenklärbecken, Durchleiten von Abwasser beschränkt zugelassen, wenn die Entwässerungsanlagen die Dichtheitsanforderungen für die Lage in der Schutzzone und deren Überprüfung entsprechend ATV-A 142 erfüllen
- 2.2: Verbot der Versenkung, Versickerung, Verregnung und Verrieselung von Abwasser, ausgenommen das Versickern (nach ATV-A 138 bzw. DIN 4261) von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser
- 2.6: Verbot der Einleitung des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden gesammelten Niederschlagswassers in den Untergrund, ausgenommen das Entwässern über Böschungen oder das Versickern über die belebte Bodenzone
- 3.4: Verbot der Verwendung von Auftausalzen, ausgenommen Autobahn, Bundesfernstraßen, Staatsstraßen und Kreisstraßen bei Anwendung grundwasserschonender Techniken und mit einer Vorlage eines Arbeitskonzeptes des Straßenbaulastträgers bezüglich des Winterdienstes mit Auftaumitteln
- 3.6: Verbot der Verwendung von auswaschungsgefährdeten oder auslaugbaren Wasser gefährdenden Materialien wie z.B. Müllverbrennungsrückständen, Schlacken, Teer und phenolhaltigen Stoffen usw. für den Straßen-, Wege-, Parkplatz-, Wasser- und Landschaftsbau
- 3.8: Behandlung von Stammholz mit Insektiziden und Fungiziden beschränkt zugelassen, nach Maßgabe der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung
- 4.1: Verbot der Lagerung, Behandlung und Beseitigung von Abfall sowie Anlagen zur Verwertung und Beseitigung von Abfällen, ausgenommen das vorübergehende Lagern in dichten Behältern zur Sammlung und Bereitstellung von Abfällen zur Entsorgung und Kompostierung aus Haushalt und Hausgarten sowie Pflanzenkompostieranlagen, wenn kein Sickerwasser schadlos aufgefangen wird
- 5.16: Verbot der Verletzung von grundwasserüberdeckenden Schichten, ausgenommen Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Ausheben von Baugruben
- 5.17: Verbot der Erschließung von Grundwasser (Bau und Betrieb von Brunnen)
- 5.18: Verbot von Bohrungen, Erdaufschlüssen und sonstigen Bodeneingriffen, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu besorgen ist
- Erdwärmesonden, Grundwasserwärmesonden und Flachkollektoren sind verboten.

Übernahme aus der 4. Änderung des Bebauungsplans:

(9) Aufgrund der bergbaulichen Situation ist im östlichen Teil des Vorhabens mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten. Es wird deshalb für diesen Teil des Vorhabens empfohlen, alle Baugruben und sonstigen Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrund-Ing.) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues bzw. auf eventuelle Auffüllungen/Verfüllungen überprüfen zu lassen.

Verfahrensvermerke

1. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: ....) Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Borna, ... Siegel ....
Landratsamt Landkreis Leipzig
Vermessungsamt

2. Der Stadtrat der Stadt Naunhof hat in seiner Sitzung am .... die 5. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Naunhof, ... Siegel ....
Conrad, Bürgermeisterin

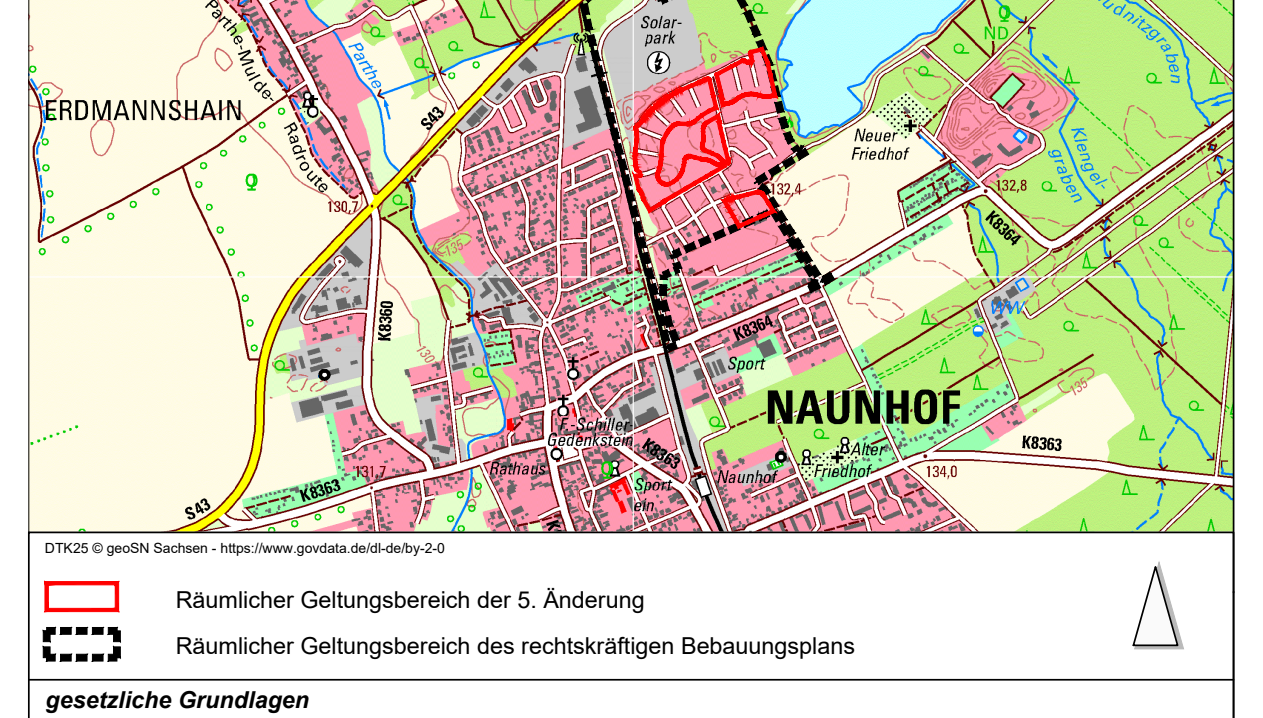
3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats vom .... übereinstimmt.

Ausgefertigt, Naunhof, ... Siegel ....
Conrad, Bürgermeisterin

4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am .... 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Naunhof, ... Siegel ....
Conrad, Bürgermeisterin

Übersichtskarte (Maßstab 1:50.000)



DTK25 © geoSN Sachsen - https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Räumlicher Geltungsbereich der 5. Änderung

Räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans

gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. 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) i. d. F. 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.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. 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.

planaufstellende Kommune

Stadt Naunhof
Markt 1, 04683 Naunhof
fon (0 34 293) 420 info@naunhof.de

Entwurfsverfasser

büro.knoblich
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89.UTM-33N		**Höhenbezug:** DHHN 2016	
Landkreis: Leipzig		**Gemeinde:** Naunhof	
Gemarkung: Naunhof		**Flurstück:** verschiedene	

	Datum	Name	Unterschrift
Gezei.	18.12.23	Wal	
Bearb.	12.04.24	Wal	
Gepr.	19.01.24	Kno	

Bebauungsplan
"Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof"
5. Änderung
Entwurf

Projektnr.: 23-085	**Plan-Name:** 20240412_E_5Ä.pdf	**Maßstab** 1:1.000	**Blatt** 1
Phase: Entwurf	**Plan-Maße:** 2.110 mm x 841 mm		1 **Bl.**