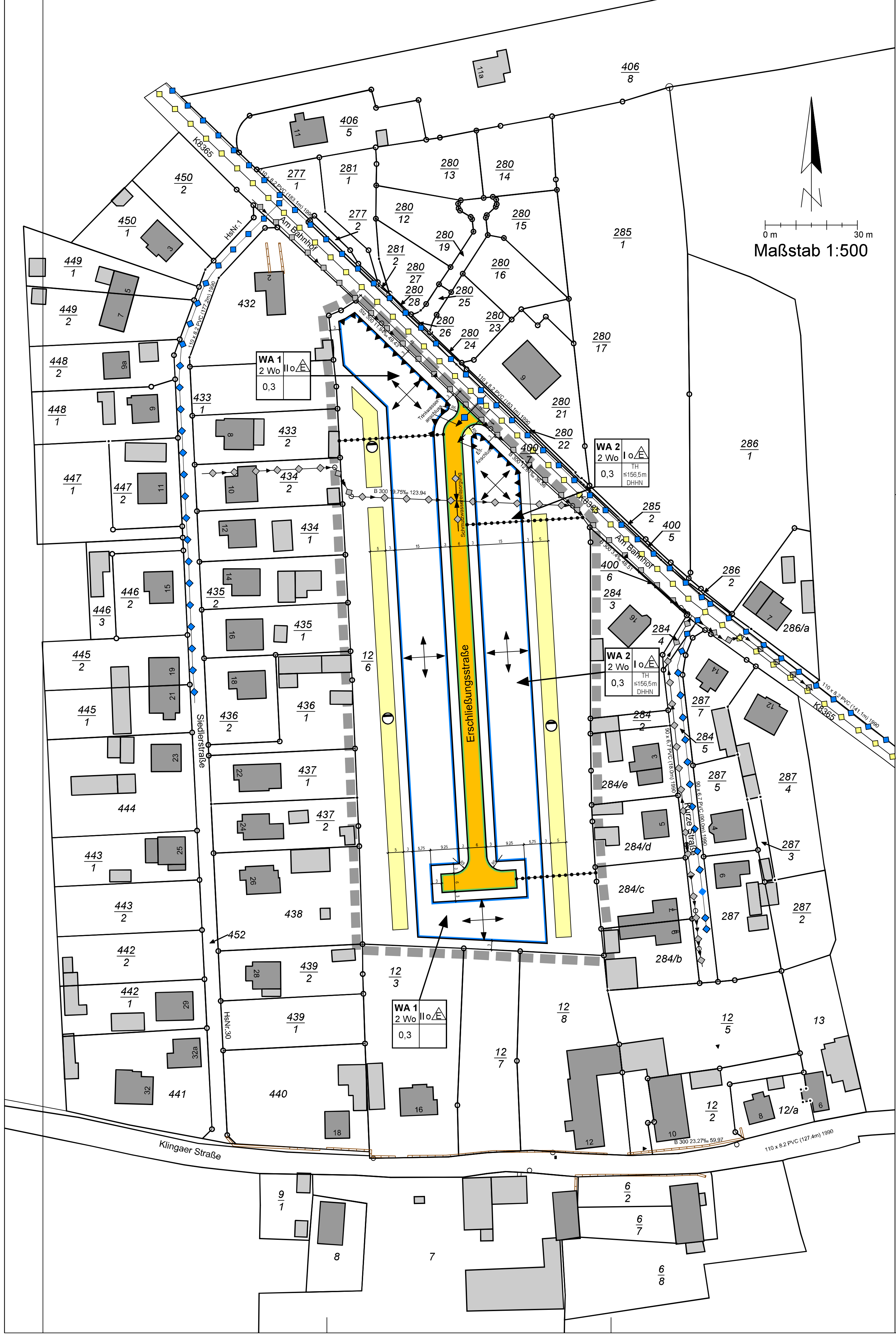
Anlage 2 zur Vorlagen-Nr.: 2024/BA/43

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung [entsprechend PlanZV]

I. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1, 4 und 7 BauGB]

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

WA — Allg. Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (weiteres siehe Teil B: Text Nr. 1.) — § 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

2 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude — § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) — § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. II — § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — Offene Bauweise — § 22 Abs. 2 BauNVO

E — Nur Einzelhäuser zulässig — § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze für Hauptbaukörper — § 23 Abs. 1 BauNVO

Gebäuderichtung der Hauptbaukörper

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung — § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB

Versickerung von Niederschlagswasser

6. Versorgungs- und Abwasserleitungen — § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

Unterirdische Versorgungs- und Abwasserleitungen (Art siehe Planeinschriebe)

7. Sonstige Planzeichen

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen (Verkehrslärm) im Sinne des BImSchG — § 9 Abs. 2 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete und Gebäuderichtungen

II. Darstellungen ohne Normencharakter

Nutzungsschablone:

WA / 2 Wo	I o E	Bezeichnung Baugebiet / WE-Anzahl je Haus	Geschossigkeit Bauweise
0,3	TH ≤156,5m DHHN	Grundflächenzahl (GRZ)	Max. Traufhöhe in Meter DHHN

5 — Längenbemaßung in Meter

III. Darstellungen der Plangrundlage

Gebäudebestand

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

65/8 — Flurstücksnummer

Teil B: Text

Festsetzungen

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

1.1. Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
a) Wohngebäude,
b) nicht störende Handwerksbetriebe,
c) Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

1.2. Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
a) die der Versorgung des Baugebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
d) Anlagen für Verwaltungen,
e) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
f) Gartenbaubetriebe,
g) Tankstellen.
[§ 1 Abs. 6 BauNVO]

2. **Maß der baulichen Nutzung**
Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

3. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO]

3.1. Nebenanlagen
Nebenanlagen sind innerhalb eines Abstandes von 5 m zur jeweils anliegenden Verkehrsfläche unzulässig. Hiervon ausgenommen sind notwendige und entsprechend Teil B: Text Nr. 5.1. eingegrünte oder eingehauste Mülltonnenstellplätze und für die ohne festgesetzte Flächen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Kommunikations- und Informationstechnik sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen. Hierunter gehören auch Anlagen für erneuerbare Energien.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO]

3.2. Pkw-Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Fahrradstellplätze [§ 12 Abs. 6 BauNVO]
Garagen und Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradstellplätze.

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

4.1. Regenwasserbewirtschaftung
Das auf den Baugrundstücken von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) oder zur Gartenbewässerung zu verwenden bzw. zu versickern. Erforderliche grundstückseigene Versickerungsanlagen sind unter Beachtung der notwendigen Abstände zu bewohnten Gebäuden und Grundstücksgrenzen innerhalb der im Planteil A: Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser anzuordnen.

4.2. Befestigung der Erschließungsstraße, von Stellplatzoberflächen, Zufahrten, Wegeanlagen und Terrassen
Die Befestigung dieser baulichen Anlagen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann.

4.3. Maßnahmen zum Artenschutz

4.3.1. Für alle im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes vorzunehmenden Maßnahmen, einschließlich aller bauvorbereitenden Maßnahmen, ist unmittelbar vor ihrer Durchführung bis zu ihrer Beendigung eine dauerhafte Umweltbaubegleitung durch einen behördlich anerkannten Sachverständigen sicherzustellen. Mit der Umweltbaubegleitung ist insbesondere die Vornahme von Vermeidungsmaßnahmen (den Nichteintritt des Verbotstatbestandes einer Tötung, Schädigung oder Störung relevanter Arten) zu regeln, was die Bergung von Individuen und ihre Umsiedlung in Ersatzbiotope und die Beaufsichtigung der Errichtung vorgezogener Ersatzmaßnahmen (CEF) einschließt, soweit diese erforderlich werden.
Aus bautechnischen Gründen notwendige Bautätigkeiten innerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln zwischen dem 01.03. und 30.09. erfordern vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Begehung und Untersuchung der Bauflächen auf das Vorhandensein von Niststätten von Vögeln (Offenlandbrüter). Sollten in den Baubereichen genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrelevanter Vogelarten nachgewiesen werden, ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde über weitere Maßnahmen zu entscheiden.

4.3.2. Um den Anforderungen des Artenschutzes (aktuelle Novellierung des BNatSchG, hier bes. Insektenschutz) gerecht zu werden, sind nachfolgende Hinweise in der Planung zu beachten:
- Einsatz von insektenschonenden Leuchtmittel (Verwendung von warmweißen LEDs (≤3.000 Kelvin) mit nur geringem kurzwelligem Strahlungsanteil)
- Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (seitliche Abstrahlung) durch Verwendung von Lampengehäusen mit Richtcharakteristik und direkt strahlende Leuchten in Verbindung mit möglichst niedriger Anbringung (präzise Lichtlenkung)
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
- Verwendung von Gehäusen, deren Oberflächen nicht heißer als 60 0 C werden
- Einbau von Dämmerungsschaltern, Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern
- Präsenzabhängige Steuerung
- Leuchten mit einer Schutzart von min. IP54

4.3.3. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für ungeteilte Glasflächen ab einer Größe von 3 m² flächig strukturierte, mattierte oder eingefärbte Gläser mit niedrigem Außenreflexionsgrad zu verwerden. Alternativ sind auf der gesamten Glasfläche, kleinteilige sichtbare Folien aufzubringen oder die Glasfläche ist mit einer Rankengitterbegrünung zu kombinieren.

5. **Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
[§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchst. a BauGB]

5.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen sind in einer Tiefe von mindestens 5,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Zufahrten dürfen eine Breite von insgesamt 6,0 m nicht überschreiten. Zufahrten, Zuwegungen, Briefkastenanlagen, Mülleinhausungen, Fahrradboxen und Stellplätze sind nicht auf die Vegetationsfläche anzurechnen. Die verbleibenden Flächen, jedoch mindestens 50 %, sind gärtnerisch zu gestalten. Steine (Kiesel, Pflastersteine etc.) sind in der gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsfläche unzulässig. Außer für die Zufahrtsflächen ist in den Vorgartenflächen nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Lose Material- und Steinschüttungen (z.B. sog. "Schottergärten") sind unzulässig.

5.2. Hausgärten
In den Baugebieten ist die Fläche der Baugrundstücke anteilig wie folgt zu bepflanzen:
- mit mindestens drei einheimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbäumen (StU ≥14 cm - 16 cm) und
- mit wenigstens 25 einheimischen standortgerechten Sträuchern.

Vorhandene Gehölze sind anrechenbar, sofern sie dauerhaft erhalten werden. Sonstige Pflanzmaßnahmen werden angerechnet.

5.3. Die Anpflanzungen nach 5.1. und 5.2. sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.4. Abstände von Gehölzpflanzungen zu elektroenergetischen Versorgungstrassen der MITNETZ Strom
Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen von Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

6. **Maßnahmen zur Vermeidung u. Verringerung der Eingriffe in Natur u. Landschaft**

6.1. V1 Vermeidung von Emissionen
Während der Bauarbeiten ist auf die Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – zu achten (AVV Baulärm) und hier insbesondere hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben der zulässigen Lärmimmissionswerte entsprechend der vorhandenen Gebietsnutzungen sowie die Festlegung des Nachtzeitraumes von 22:00 Uhr bis 7:00 Uhr. Es sind schallgedämpfte Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen und dabei die Einsatzzeiten der Geräte und Maschinen gemäß dem Anhang der Verordnung zu beachten.

6.2. V2 Schutz des Grundwassers
Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushaltes herbeiführen können, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Eine Betankung von Fahrzeugen darf nur außerhalb des Plangebietes auf entsprechend ausgelegten Betriebsflächen oder im Plangebiet unter Verwendung von geeigneten Schutzfolien erfolgen.

6.3. V3 Schutz des Bodens
Bei jeglichen Schachtungs- und Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) muss besonders beachtet werden. Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgeragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub verbleibt auf dem Grundstück und sollte möglichst wieder verwertet werden.
Kann eine Verwendung nicht erfolgen, so ist der Boden gemäß den Grundpflichten nach Kreislaufwirtschaftsgesetz einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Ausgehobener Boden muss vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit geprüft werden. Entsprechend ist die DIN 19 731 „Verwertung von Bodenmaterial" zu beachten. Beeinträchtigungen des nicht verlagerten Bodens sind zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die Einhaltung der DIN 18 300 „Erdarbeiten" sowie der DIN 18 915 „Bodenarbeiten" ist zu gewährleisten.
Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen, wie Auslegung von Folienböden und Abdeckung mit Folien, zu treffen. Baubedingte Belastungen des

6.4. V4 Bauzeitenregulierung
Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen von Anwohnern und geschützten, dämmerungs- sowie nachtaktiven Tierarten (z.B. Fledermausarten u.a.) auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr bzw. zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang zu begrenzen. Der Baubeginn soll vorzugsweise zwischen 1.10. und 28.02. außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln erfolgen.

6.5. V5 Ökologische Baubegleitung Avifauna
Aus bautechnischen Gründen notwendige Bautätigkeiten innerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln zwischen dem 01.03. und 30.09. erfordern vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Begehung und Untersuchung der Bauflächen auf das Vorhandensein von Niststätten von Vögeln (Offenlandbrüter). Sollten im Baubereich genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrelevanter Vogelarten nachgewiesen werden, ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde über weitere Maßnahmen zu entscheiden. Ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Abschluss des Brutgeschäftes zu warten. Bleibt die Kontrolle ohne Nachweise, kann das Baufeld freigegeben werden.

7. **Örtliche Bauvorschriften** [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

7.1. Mülltonnenstellplätze
Mülltonnenstellplätze in den Vorgärten sind zu begrünen (auch mit ergänzenden Hilfsmitteln, wie z.B. Rankgerüsten) oder einzuhausen.

7.2. Einfriedungen

7.2.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen in Form von einheimischen Laubgehölzhecken, Stabgitter- und Holzzäunen sowie Gabionen bis zu einer Höhe von 1,2 m über Geländeoberfläche zulässig.
[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

7.2.2. Entlang der gartenseitigen Grundstücksgrenzen sind Obst- oder Laubgehölzhecken mit einer Wuchshöhe von 1,80 m, Stabgitter- oder Maschendrahtzäune, Holzzäune sowie Gabionen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m über Geländeoberfläche zulässig.

Hinweise

Pflanzempfehlungen

Bäume:
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Sandbirke (Betula pendula)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldulme (Ulmus minor)
Zitterpappel (Populus tremula)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Esche (Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Traubeneiche (Quercus petraea)

Kirschensorten:
Büttners Rote Knorpel
Dönissens Gelbe
Dönissens Gelbe Knorpel
Große Schwarze Knorpel
Hedelfinger Riesenkirsche
Schattenmorelle

Sträucher:
Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Schlehe (Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen (Evonymus europaeus)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Hundsrose (Rosa canina)
Himbeere (Rubus idaeus)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)

Folgende Obstsorten werden zur Anpflanzung in den Gärten empfohlen (Auswahl):

Apfelsorten:
Berlepsch
Cox Orange
Dülmener Rosenapfel
Goldparmäne
Roter Boskoop
Glockenapfel
Gloster
Holsteiner Cox
Weißer Klarapfel

Birnensorten:
Bosc's Flaschenbirne
Conference
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Vereinsdechantsbirne

Pflaumen-/Zwetschgensorten u.ä.:
Bühler Frühzwetschge
Große Grüne Reneclaude
Hauszwetschge

Kletterpflanzen:
Waldrebe (Clematis vitalba)
Efeu (Hedera helix)
Fünfblättriger Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
Dreilappiger Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata)
Deutsches Geißblatt (Lonicera periclymenum)
Kletterrosen (Rosa spec.)

Bodendecker:
Efeu (Hedera helix)
Scheinquitte (Chaenomeles japonica)
Immergrün (Vinca major)
Gefleckte Taubnessel (Lamium maculatum)
Storchschnabel (Geranium macrorrhizum)

Pflanzqualität der Gehölze:
Bäume: Hochstamm, zweimal verpflanzt, 14 cm - 16 cm Stammumfang
Sträucher: Zweimal verpflanzt, 40 cm - 60 cm hoch
Hecken: leichter Heister, einmal verpflanzt

Feuerungsanlagen
Durch Feuerungsanlagen (insbesondere für feste Brennstoffe) kann es in der Umgebung zu Belästigungen durch Rauchgas kommen. Aufgrund dessen wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV, in der geltenden Fassung vom 26.01.2010 (BGBl. I S. 38), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13.10.2021 (BGBl. I S. 4676)) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV – hingewiesen.

Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen und Luftbehandlungsanlagen
Bei Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnhäuser ist der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten", Stand: 28.08.2013, aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes anzuwenden.

Baugrunduntersuchungen
Sofern für geplante Baumaßnahmen keine standortkonkreten Angaben zu den Untergrundverhältnissen vorliegen (u. a. Schichtenaufbau, gesteinsphysikalische Kennwerte, Grundwasserverhältnisse), wird empfohlen, eine der jeweiligen Bauaufgabe angepasste Baugrunduntersuchung als Anlehnung an die DIN 4020/DIN EN 1997-2 durchzuführen. Hydrogeologische Untersuchungen, wie z. B. die standortkonkrete Bestimmung der Durchlässigkeit der relevanten Bodenschicht, sollten in die Baugrunduntersuchung integriert werden.

Grundwasserschutz
Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 Wasserhaushaltgesetz).

Belange des archäologischen Denkmalschutzes
Die ausführenden Firmen sind durch den Vorhabenträger/Bauherr auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig einzuholen.

Erdwärmesondenanlagen
Sollten für die Beheizung der Wohnbebauung Erdwärmesondenanlagen zum Einsatz kommen, bedarf das einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landratsamtes Landkreis Leipzig. Die Erlaubnis ist rechtzeitig vorher zu beantragen.

Verfügbare Geodaten
Die im Plangebiet und dessen Umfeld eventuell vorliegenden Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor [Geologische Punktinformationen [Geodatenarchiv LfULG mit Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse, Stand 05.12.2019; Geologische Karte eiszeitlich bedeckter Gebiete von Sachsen M 1: 50.000 (digitale Version) u. Geologische Übersichtskarte Sachsens M 1: 400.000 (digitale Version)]), die lagemäßig unter der LfULG-Internetadresse → „Geologische Aufschlüsse in Sachsen" recherchiert werden können. Zur Übergabe von Geodaten ist eine Anfrage per eMail notwendig (eMail-Adresse: bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de). Es wird empfohlen, diese Daten zur Vorbereitung von Baugrunduntersuchungen zu nutzen. Auf der Website des LfULG sind geologische Kartenwerke veröffentlicht, die im Internet eingesehen werden können (Website: https://www.geologie.sachsen.de/karten-und-gis-daten-4148.html).

Übergabe von Unterlagen mit geologischem Belang
Im Fall, dass Ergebnisse geologischer Untersuchungen von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben wurden bzw. dieser vorliegen, sind diese gemäß § 15 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG), Geowissenschaftliche Landesaufnahme 22.02.2019 (veröffentlicht im SächsGVBl. 2019 Nr. 4, S. 187 Fsn-Nr.: 662-5), Fassung gültig ab 22.03.2019) grundsätzlich an das LfULG (Abt. 10 - Geologie, Ref. 103) als zuständige Behörde zu übergeben.

Bohranzeige-, Bohrergebnismitteilungspflicht
Nach dem seit 30.06.2020 geltenden sächsischen Geologiedatengesetz (GeolDG) besteht die Pflicht zur
- Anzeige geologischer Untersuchungen und Übermittlung von Nachweisdaten nach § 8,
- Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und
- Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10

an das LfULG, Abt. 10 als zuständige Behörde. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten. Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen empfiehlt sich das Online-Portal ELBA.SAX.

Natürliche Radioaktivität
Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Anforderungen zum Radonschutz
Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes [Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27.06.2017 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 42, ausgegeben am 03.07.2017)] u. novellierter Strahlenschutzverordnung [VO zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29.11.2018 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2018 Teil I Nr. 41, ausgegeben am 05.12.2018)] gelten seit dem 31.12.2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121-132 StrlSchG/§§ 153-158 StrlSchV). Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Hinweise zum Radonschutz
Radonberatungsstelle bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung u. Radonschutz: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle:
- Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
- Telefon: (0371) 46124-221, Telefax: (0371) 46124-299, E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de
  Internet: www.smul.sachsen.de/bful https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html
  Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

Regenwasserbewirtschaftung
Zur Verringerung des Niederschlagswasseranfalls wird die Anordnung begrünter Dächer empfohlen.

Grundstücksteilung
Bei der Teilung der Grundstücke ist zu berücksichtigen, dass diese so groß werden, dass die GRZ von 0,3 trotz der anrechenbaren Zufahrten über 5 m Länge realisierbar sind; gleiches gilt für die Stellplätze/Garagen/Carports.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Einleitung der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Bahnhof" am 26.10.2021 beschlossen (Beschl.-Nr. SR/27/2021). Der Aufstellungsbeschluss ist am 12.11.2021 im „Amtsblatt der Stadt Trebsen mit ihren Ortsteilen Altenhain, Neichen und Seelingstädt" Nr. 11/2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Trebsen, __.__.202_ Siegel Müller, Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat am __.__.202_ den Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Bahnhof" mit Begründung zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 2 BauGB gebilligt und den Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst (Beschl.-Nr. ___/202_).

Stadt Trebsen, __.__.202_ Siegel Müller, Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Bahnhof" sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.202_ bis __.__.202_ und vom __.__.202_ bis __.__.202_ während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Trebsen, Markt 13, 04687 Trebsen, Zimmer __ zur Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die öffentlichen Auslegungen wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfristen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am __.__.202_ und __.__.202_ im „Amtsblatt der Stadt Trebsen mit ihren Ortsteilen Altenhain, Neichen und Seelingstädt" Nr. __/202_ bzw. Nr. __/202_ ortsüblich bekannt gemacht.
Gleichzeitig sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben und eMail vom __.__.202_ und __.__.202_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Trebsen, __.__.202_ Siegel Müller, Bürgermeister

4. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am __.__.202_ und __.__.202_ geprüft und die Abwägungsentscheidungen getroffen (Beschl.-Nr. ___/202_ bzw. Nr. ___/202_). Die Ergebnisse sind mit Schreiben vom __.__.202_ __.__.202_ mitgeteilt worden.

Stadt Trebsen, __.__.202_ Siegel Müller, Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan „Wohngebiet Am Bahnhof" wurde am __.__.202_ vom Stadtrat als Satzung in der Fassung vom __.__.202_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschl.-Nr. ___/202_). Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Stadt Trebsen, __.__.202_ Siegel Müller, Bürgermeister

6. Die Satzung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Bahnhof" in der Fassung vom __.__.202_ wird hiermit als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ausgefertigt.

Stadt Trebsen, __.__.202_ Siegel Müller, Bürgermeister

7. Die Satzung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Bahnhof" sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften u. von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Veröffentlichung im „Amtsblatt der Stadt Trebsen mit ihren Ortsteilen Altenhain, Neichen und Seelingstädt" Nr. __/202_ am __.__.202_ in Kraft getreten.

Stadt Trebsen, __.__.202_ Siegel Müller, Bürgermeister

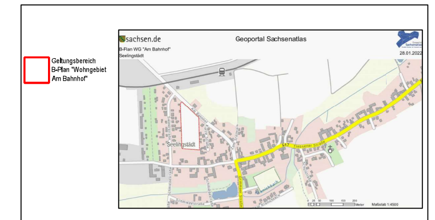
8. Es wird bescheinigt, dass innerhalb der Geltungsbereichsgrenze die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster mit Stand vom __.__.____ übereinstimmen. Für die Lagerichtigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Borna, __.__.202_ Siegel Landratsamt Leipzig, Vermessungsamt

Erläuterungen

Für diesen Bebauungsplan gelten, ergänzend zum Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S 1353):
- Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke [BauNVO]) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (Gesetz zur Mobilisierung von Bauland [Baulandmobilisierungsgesetz]), BGBl. I S. 1802, ausgegeben 22.06.2021 (BGBL Nr. 33).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
- Planzeichenverordnung (PlanZV), Verordnung v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz v. 01.06.2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist.
- die Pflanzempfehlungen, die im Teil B: Text, Hinweise des Bebauungsplanes aufgeführt und als Anhang 3 der Begründung zu diesem verbindlichen Bauleitplan beigefügt sind.
- VWV Biotopschutz 2022: Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt u. Landwirtschaft zum Vollzug des § 26 des Sächsischen Gesetzes über Naturschutz u. Landschaftspflege – Schutz bestimmter Biotope (VwV Biotopschutz) vom 27.11.2008 (SächsABl. S. 1716), zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 07.12.2021 (SächsABl. SDr. S. S 239)

Dr. Paatz und Partner GmbH
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung
Gerhard-Ellrodt-Straße 24; 04249 Leipzig
Tel.: 0341 4290301; E-Mail:paatz.gmbh@gmail.com



STADT TREBSEN
Bebauungsplan Nr. 12 "Wohngebiet Am Bahnhof" (Satzung)
(Aufstellungsverfahren nach § 2 Abs.1 BauGB)

Planung	Stadt Trebsen Markt 13 04687 Trebsen
Aktualitätsstand der Planung	14.10.2024
Gemarkung	Seelingstädt
Flur	
Maßstab	1:500
Kartengrundlage	Auszug ALK-Liegenschaftskataster Landratsamt Leipzig, Vermessungsamt, Leipziger Straße 67, 04552 Borna

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.