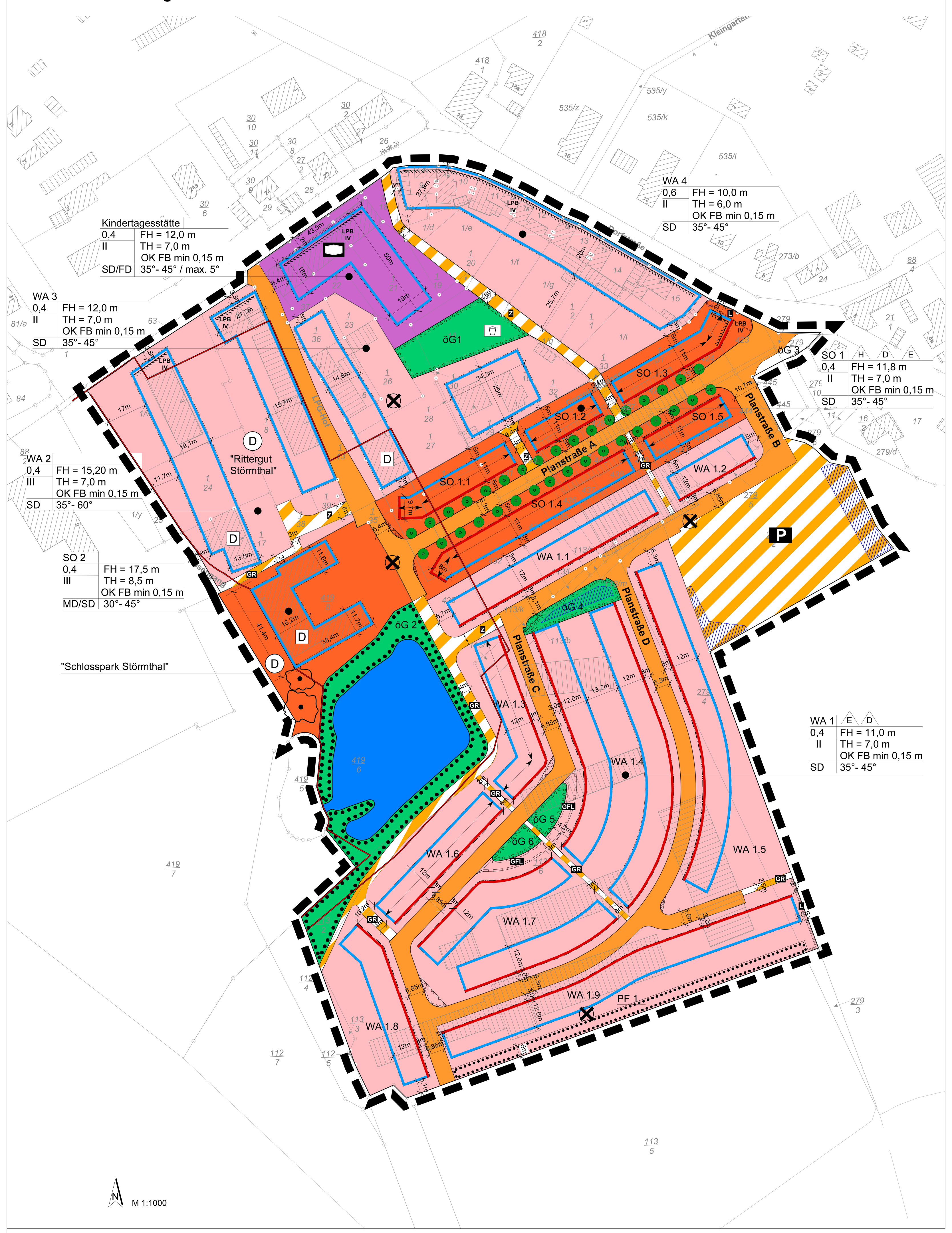
Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung
[entsprechend PlanZV]

I. Festsetzungen

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

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), mit Angabe der Nummer des Baugebiets, hier z.B. Baugebiet WA 1 [§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]

SO 1 — Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO1) (§ 10 BauNVO), mit Angabe der Nummer des Baugebiets, hier Baugebiet SO 1 [§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 11 BauNVO]

SO 2 — Sondergebiet "Multifunktioneller Besuchermagnet" Schloss Störmthal (§ 11 BauNVO), mit Angabe der Nummer des Baugebiets, hier Baugebiet SO 2

2. Maß der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO]

0,4 — GRZ = Grundflächenzahl , hier z.B. 0,4 [§ 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO]

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

TH, FH, max. 11,0 m — Höhe der Traufe, des Firstes, baulicher Anlagen über Bezugshöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 11,0 m. [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

OK FB min. 0,15 m — Oberkante Fußboden über Bezugshöhe, hier z.B. 0,15 m als Mindestmaß [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an der Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze der jeweiligen Baugrundstücke.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

E — Einzelhäuser [§ 22 Abs. 2 BauNVO]

D — Doppelhäuser [§ 22 Abs. 2 BauNVO]

H — Hausgruppen [§ 22 Abs. 2 BauNVO]

Baulinie [§ 23 Abs. 1 BauNVO]

Baugrenze [§ 23 Abs. 1 BauNVO]

Hauptfirstrichtung

4. Flächen für den Gemeinbedarf
[§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]

Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen, Kindertagesstätte

5. Verkehrsflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 11 BauGB]

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P — Parkplatz

GR — Geh- und Radweg

Z — Zufahrt

Flächen, die von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind

6. Grünflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

öffentliche Grünflächen mit folgenden Zweckbestimmungen:
öG 1: Spielplatz (Weiteres siehe Teil B: Text, Nr. 8.3.1)
öG 2: Uferrand (Weiteres siehe Teil B: Text, Nr. 8.3.2)
öG 3 - 6: Quartiersgrün (Weiteres siehe Teil B: Text, Nr. 8.3.3)

Spielplatz

7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

Flächen für die Erhaltung von Bäumen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB]

Anpflanzen eines Baumes [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

8. Wasserflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB]

Wasserfläche, Teich

9. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

L — Leitungsrecht

Bereiche in denen Schutzmaßnahmen gegen Lärm an Außenbauteilen von Gebäuden zu treffen sind [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

LPB IV — Bezeichnung des Bereiches, in dem Schutzmaßnahmen gegen Lärm an Außenbauteilen von Gebäuden zu treffen sind, hier z. B.: LPB IV

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§ 9 Abs. 7 BauGB]

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

SD — Satteldach

FD — Flachdach

MD — Mansardendach

II. Nachrichtliche Übernahmen
[§ 9 Abs. 6 BauGB]

Sachgesamtheit des Kulturdenkmals „Rittergut Störmthal" mit den enthaltenen Einzeldenkmalen Schloss, Gutsverwalterhaus und ehemalige Brennerei

Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal) die dem Denkmalschutz unterliegt [9 Abs. 6 BauGB], hier "Gutsverwalterhaus", "Schloss", "Ehemalige Brennerei"

Flächendenkmal welches dem Denkmalschutz unterliegt [9 Abs. 6 BauGB], hier "Rittergut Störmthal", Gartendenkmal hier "Schlosspark Störmthal"

zu erhaltener Baumbestand (nachrichtlich)

Standort Grundwassermessstelle LMBV (P6458)

Auswahlbereiche zur Errichtung eines Schwalbenhauses

Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Übernahme aus FNP, daher nicht standortkonkret) hier: Altlastenstandort „LPG Tierproduktion Störmthal" (79200793)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Erläuterung Nutzungsschablonen

WA 1	E D	Bezeichnung Baugebiet	Bauweise
0,4	FH = 11,0 m	Grundflächenzahl	max. Firsthöhe in m
II	TH = 7,0 m	Anzahl der Vollgeschosse	max. Traufhöhe in m
	OK FB = min. 0,15 m		Oberkante Fußboden
SD	35°- 45°	Dachform	Dachneigung

9,5m — Bemaßung Baufenster und Verkehrsflächen

IV. Darstellungen der Kartengrundlage (Auszug)

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Teil B: Text

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können bei der Gemeinde Großpösna im Rathaus, Im Rittergut 1, 04463 Großpösna während der Sprechzeiten eingesehen werden.

I Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO]

1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1 Allgemein zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA4, soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):
a) Wohngebäude,
b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 Unzulässig sind im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 4):
a) Schank- und Speisewirtschaften,
b) Anlagen für sportliche Zwecke,
c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
d) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
e) Anlagen für Verwaltungen,
f) Gartenbaubetriebe,
g) Tankstellen.

1.1.3 Abweichend zu Nr. 1.1.2 c) sind im WA 2 und WA 3 Betriebe des Beherbergungsgewerbe ausnahmsweise zulässig.
[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

1.2 Sondergebiet „Multifunktioneller Besuchermagnet" Schloss Störmthal

1.2.1 Auf der Anlage Schloss Störmthal im SO 2 sind zulässig:
a) Gaststätte mit 50 Sitzplätzen und 30 Plätze Freisitz,
b) Vereins- und Ausstellungsräume,
c) Veranstaltungsräume für maximal 60 Personen,
d) Büroräume,
e) eine Betriebswohnung,
f) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
g) Nutzung als Örtlichkeit zur Veranstaltung von kulturellen Darbietungen (Konzerte, Lesungen, Theater) gem. Beiplan Nr. 2
[§ 11 Abs. 2 BauNVO]

1.2.2 Im SO 2 sind Wohnnutzungen auf bis zu 50 % Bruttogeschossfläche (BGF) ausnahmsweise zulässig.
[§ 11 Abs. 2BauNVO]

1.3 Sondergebiet Ferienhausgebiet [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 10 BauNVO]

Das Sondergebiet, Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO 1) dient
a) der Unterbringung von Ferienhäusern, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis vorrangig dem Erholungsaufenthalt dienen und
b) Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes im untergeordneten Umfang.
[§ 10 Abs. 4 BauNVO]

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

2.1 Bauweise

Im Bereich im Übergang zwischen SO 1.1 und SO 1.2 sind die nächstliegenden Gebäude nur als Doppelhäuser zulässig.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

2.2.1 In Bereichen der gekrümmten Baulinien und Baugrenzen sind Über- bzw. Unterschreitungen um max. 50 cm an den Baulinien und Baugrenzen zulässig.

2.2.2 Im WA 1 bis WA 4 ist ein Vortreten von Terrassen und Balkonen über die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen um maximal 3,00 m zulässig.
[§ 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO]

3. Nebenanlagen

3.1 In den Baugebieten sind mit Ausnahme der Nr. 3.2 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

3.2 In den Baugebieten WA 1 und SO 1 sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen angrenzenden Straßenverkehrsflächen und der nächstliegenden festgesetzten Baulinie bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen unzulässig. [§ 23 Abs. 3 BauNVO]

3.3 Im WA 1, SO 1 und SO 2 sind je Baugrundstück maximal zwei Zufahrten zulässig. In den sonstigen Baugebieten ist je Baugrundstück eine Zufahrt zulässig. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

3.4 In den Baugebieten SO 1 und SO 2 sind Carports und Garagen unzulässig. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

3.5 Im Baugebiet WA 1.8 sind Gebäude gem. § 2 SächsBO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4. Gebäudeanzahl SO 1

Gemäß Beiplan Nr. 1 sind im SO 1 folgende Anzahl an Gebäuden zu errichten:

Zone 1 - min. 3 Gebäude,
Zone 2 - min. 3 Gebäude,
Zone 3 - min. 2 Gebäude,
Zone 4 - min. 2 Gebäude,
Zone 5 - min. 2 Gebäude,
Zone 6 - min. 3 Gebäude.

5. Wahrung der Verkehrssicherheit

Innerhalb der in der Planzeichnung markierten von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltenden Bereiche für Sichtbereiche an den Knotenpunkten und Kurven sind sichtbehindernde bauliche Anlagen und Pflanzungen über 0,8 m Höhe unzulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB]

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind wie folgt zu belasten:

GFL mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger

L mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

8. Grünordnerische Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

8.1 Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:

Alleebäume: StU* mindestens 20-25 cm, Hochstamm Kronenansatz in mindestens 2,2 m Höhe (Lichtraumprofil), 5xv., mit Drahtballierung

Pflanzklasse A Straßenbäume: StU* mindestens 18-20 cm, Hochstamm, Kronenansatz in mind. 2,2 m Höhe (Lichtraumprofil), 4xv., mit Drahtballierung

Pflanzklasse B Bäume auf privaten Grundstücken: StU* mindestens 14-16 cm, Hochstamm, Halbstamm o. Stammbusch, 3xv., mit (Draht-)Ballierung

Pflanzklasse C Sträucher und Heister: Heister: Pflanzgröße mind. 125–150 cm, Containerpflanze oder Ballenware je nach Pflanzzeitpunkt, mind. 1 Heister pro m² (Pflanzdichte fachgerecht je Art)
Sträucher: Pflanzgröße mind. 60-80 cm, Containerpflanze oder Ballenware je nach Pflanzzeitpunkt, mindestens 2-6 Sträucher pro m² (Pflanzdichte fachgerecht je Art)

*StU = Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe
Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der entsprechenden Pflanzklasse zu ersetzen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

8.2 Begrünung der privaten Grundstücksflächen in den Baugebieten

8.2.1 Für die Baugrundstücke der Baugebiete WA 1.1 bis WA 1.9 wird festgesetzt:

a) Je angefangene 500 m² Fläche und Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (Pflanzklasse B) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum oder Obstbaum der Pflanzklasse B zu ersetzen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

b) In der Fläche PF 1 des WA 1.9 sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 10 cm, gemessen in einer Stammhöhe von 1 m, dauerhaft zu erhalten oder nach Abgang oder Beseitigung durch heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzklasse B zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

8.2.2 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen in den Baugebieten SO 1.1 bis SO 1.5 sind entlang der Straßenverkehrsfläche 34 Laubbäume der Art Säulen-/ Pyramideneiche (Quercus robur `Fastigiata Koster`) in der Pflanzklasse Alleebäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. In Abhängigkeit der konkreten Standortbedingungen sind Abweichungen um bis zu 2,00 m parallel zur nächstliegenden Verkehrsfläche zulässig. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

8.3 Öffentliche Grünflachen

8.3.1 Für die öffentliche Grünflächen öG 1 „Spielplatz" gilt:
a) In der Fläche sind 6 heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzklasse B zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzklasse B zu ersetzen.
b) Die Fläche ist neben den Spielgeräten und Wegen dauerhaft als intensive Strauch- und Rasenfläche zu entwickeln.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

8.3.2 Für die öffentliche Grünfläche öG 2 „Uferrand" gilt:
In den Flächen sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 10 cm, gemessen in einer Stammhöhe von 1 m, dauerhaft zu erhalten oder nach Abgang oder Beseitigung durch heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzklasse B zu ersetzen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

8.3.3 Für die öffentliche Grünflächen öG 3 bis öG 6 „Quartiersgrün" gilt:
a) Die Flächen sind dauerhaft als extensive Strauch- und Rasenfläche mit Blühstreifen zu entwickeln.
b) In den Flächen sind Bäume anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch heimische, standortgerechte Bäume zu ersetzen, die der für die jeweilige öG festgesetzten Qualität entsprechen.

öG 3: 3 Laubbäume der gleichen Art, der Pflanzklasse B
öG 4: 4 Laubbäume der gleichen Art, der Pflanzklasse B
öG 5: 3 Laubbäume der gleichen Art, der Pflanzklasse B
öG 6: 3 Laubbäume der gleichen Art, der Pflanzklasse B
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

8.4 Begrünung des öffentlichen Parkplatzes

8.4.1 Der nördliche, zum WA 1 ausgerichtete Rand der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Parkplatz" als auch der südliche, zur freien Landschaft ausgerichtete Rand der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Parkplatz" sind flächig mit einer mind. 2 bis 6 m breiten freiwachsenden Feldhecke einzugrünen. Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Sträucher und Bäume der Pflanzklasse C. Notwendige Durchgänge für Gehwege sind zulässig. Die von Bepflanzung freibleibenden Flächen sind als Blühstreifen herzustellen. Bei Abgang sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen.

8.4.2 Mit Ausnahme der Eingrünung gem. 8.4.1 sind im Bereich der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Parkplatz" mindestens 20 % der von Bebauung freibleibenden Flächen mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Pflanzklasse C, Sträucher) und einzelnen Laubbäumen (Pflanzklasse A) zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Die von Bepflanzung freibleibenden Bereiche sind als Blühstreifen oder als mit Blühstreifen begrünte Retentionsmulden zur Regenwasserentwässerung herzustellen. [§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

9.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

In den durch Schrägschraffur an Baugrenzen festgesetzten Bereichen mit Lärmpegelbereich IV des SO 1.3, WA 4 und WA2 und Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen, sind an Gebäudefronten, die parallel oder in einem Winkel von weniger als 90° zu den Baugrenzen ausgerichtet sind, bei Neu-, Um- und Anbauten Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz wie folgt einzuhalten:

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind mindestens gemäß der in der nachfolgenden Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung zu wählen.

Erforderliche Schalldämm-Maße (erf. R`w,res) der nach außen abschließenden Bauteile (Tabelle mit Lärmpegelbereichen und den Schalldämm-Maßen der Raumarten (nach DIN 4109-1:2016-07, Tab. 7; beschränkt auf vorhandene Lärmpegelbereiche und zulässige Nutzungen):

Lärmpegelbereich	Raumarten der Aufenthaltsräume	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	erf. R`w,res des Außbauteils in dB	
IV	40	35

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

10.1 Für oberirdisch angeordnete Garagen (einschließlich Carports) und Nebenanlagen sind ausschließlich Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10 Grad zulässig.
[§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO]

10.2 Es sind für die Dacheindeckungen der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis WA 1.3 und WA 1.6 sowie SO 1.1 bis SO 1.5 nur rote bis rotbraune, nicht glänzende Materialien zulässig. Dacheindeckungen von Nebenanlagen sind von der Regelung ausgenommen. [§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO]

10.3 Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche zulässig. Entlang der den Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m über Geländeoberfläche zulässig. Alle Einfriedungen sind generell ca. 10 cm über die Oberkante des anstehenden Geländes zu setzen.
[§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO]

10.4 Im Baugebiet SO 1 sind Einfriedungen in einer Höhe von 1,20 m zulässig. Diese sind vor der Baulinie nur in einem Abstand von 2,5 m von dieser zulässig. Im SO 1 sind Einfriedungen nur als Lattenzaun in RAL 9010 Reinweiß zulässig. [§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO]

10.5 Beleuchtete bzw. angeleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig. [§ 89 Abs.1 Nr. 2 SächsBO]

10.6 Es ist die Errichtung einer Werbeanlage für das SO 1 in der Fläche öG 3 zulässig.
[§ 89 Abs. 1 Nr. 2 SächsBO]

10.7 Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze sind wie folgt festgesetzt: 2 Stellplätze je Wohneinheit, 1 Stellplatz je Ferienwohnung. [§ 89 Abs.1 Nr. 4 SächsBO]

II Hinweise

1. Denkmalschutz

1.1 Im Plangebiet befinden sich Kulturdenkmale (siehe Planeintrag `D` und `Flächendenkmal`). Bei jeder Veränderung an einem Denkmal oder im Umgebungsbereich eines Denkmales ist daher nach § 12 SächsDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

1.2 Für die Baugebiete SO 1.1 bis 1.5 sowie SO 2 und WA1.1, WA 1.3 und WA 1.6 sowie WA 2 und WA 3 (nur ehemalige Brennerei) bestehen auf Grund des Bezuges zu dem ortbildprägenden Baudenkmal Schloss Störmthal und besonderen Bedeutung für die Sachgesamtheit „Rittergut Störmthal" besondere Anforderungen an die Baugestaltung und an die Berücksichtigung baukultureller Belange. Bauliche Maßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung der Gebiete SO 1.1 bis SO 1.5 und WA 2 verfolgten Ziele, insbesondere die der Baukultur und Denkmalschutz haben die Bauherren dieser Gebiete städtebauliche Verträge mit der Gemeinde Großpösna zu schließen.

1.3 Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-56510-01]). Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

2. Einsatz fester Brennstoffe - Immissionsschutz

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) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV - hingewiesen. Bei Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnhäuser soll der „LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten", Stand: 28.08.2013, aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes angewandt werden.

3. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist für das Baugebiet über das örtliche Wasserversorgungsnetz im Umfang von 48 m³/h sichergestellt. Dies reicht für den Löschwasserbedarf der durch den Bebauungsplan erlaubten Baulichkeiten aus, einmal abgesehen vom Störmthaler Schloss im SO2, das wegen seiner baulichen Eigenheiten für die Nutzung der Obergeschosse einen höheren Löschwasserbedarf aufweist. Zur Brandbekämpfung muss insofern eine Wassermenge gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Sicherstellung des Brandschutzes und die Bereitstellung der notwendigen Löschwassermenge sind bei der Erteilung der Baugenehmigung zu prüfen und zu gewährleisten. Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr – ist zu achten.

4. Entsorgung der anfallenden Abfälle

Die Entsorgung der anfallenden Abfälle hat entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen und ist dem Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig nach Aufforderung nachzuweisen.

5. Natürliche Radioaktivität

Gegenwärtig liegen dem LfULG keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor (Schreiben vom 09.06.2020). Aufgrund des Strahlenschutzgesetz - StrlSchG vom 27. Juni 2017 und der Strahlenschutzverordnung vom 29. November 2018 gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrlSchG / §§ 153 - 158 StrlSchV. Zum Schutz vor Radon ist 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. Bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 — 154 StrlSchV).

6. Pflanzempfehlungen

6.1 Alleebäume

Qualität: Hochstamm, StU* mindestens 20-25 cm, Kronenansatz in mindestens 2,2 m Höhe (Lichtraumprofil), 5xv., mit Drahtballierung
*) Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Pflanzenliste:

Botanischer Name	Deutscher Name
Quercus robur `Fastigiata Koster`	Säulen-/ Pyramideneiche

6.2 Pflanzklasse A (Straßenbäume öG und Parkplatz)

Qualität: Hochstamm, StU* mindestens 18-20 cm, Kronenansatz in mindestens 2,2 m Höhe (Lichtraumprofil), 4xv. mit Drahtballierung
*) Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Pflanzenliste:

Botanischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn 'Paul's Scarlet'
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur `Fastigiata Koster`	Säulen-/ Pyramideneiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus intermeda	Scgwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

6.3 Pflanzklasse B (Bäume auf privaten Grundstücken)

Qualität: z.B. Hochstamm, Halbstamm, Stammbusch, StU* mindestens 14-16 cm, 3xv., mit (Draht-)Ballierung
*) Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Pflanzenliste:

Botanischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus	Weißdorn
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn 'Paul's Scarlet'
Malus sylvestris	Holzapfel/Wildapfel
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne/Wildbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

6.4 Pflanzklasse C (Sträucher und Heister auf öG 3 bis öG 6 und auf Parkplatz)

Heister: Pflanzgröße 125-150 cm, Containerpflanze oder Ballenware je nach Pflanzzeitpunkt, mindestens 1 Heister pro m² (Pflanzdichte fachgerecht je Art)
Die mit „F" gekennzeichneten Heister sollen vorrangig Verwendung innerhalb der Feldhecke am Parkplatz finden. Zur Anlage der Feldhecke werden keine Hochstämme verwendet.
Sträucher: Pflanzgröße mindestens 60-80 cm, Containerpflanze oder Ballenware je nach Pflanzzeitpunkt, mindestens 2 bis 6 Sträucher pro m² (Pflanzdichte fachgerecht je Art)

Abkürzungen Pflanzenliste, Spalte „Verwendung":
öG zur Verwendung als Sträucher auf öffentlichen Grünflächen
P zur Verwendung als Sträucher für Parkplatz auf den Freiflächen und/oder in Feldhecke
F zur Verwendung als Heister für Parkplatz in Feldhecke

Pflanzenliste:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Verwendung
Acer campestre	Feld-Ahorn	P
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne	öG/P
Berberis spec.	Berberitze in Sorten	öG/P
Cornus mas	Kornelkirsche	P
Cornus sanguinea	Hartriegel	P
Cotoneaster spec.	Zwergmispel in Sorten	öG
Crataegus	Weißdorn	P
Crataegus laevigata ‚Paul's Scarlet'	Rotdorn ‚Paul's Scarlet'	P
Cytisus scoparius	Besenginster	öG/P
Cytisus nigricans	Schwarzginster	öG/P
Deutzia gracilis	Zierliche Deutzie	öG
Genista tinctoria	Färber-Ginster	öG/P
Hypericum spec.	Johanniskraut in Sorten	öG Pflanzgr. mind. 30-40 cm
Mahonia aquifolium	Gewöhnliche Mahonie	öG/P
Malus sylvestris	Holzapfel/Wildapfel	öG/P
Potentilla spec.	Fingerkraut in Sorten	öG
Prunus avium	Vogelkirsche	F
Pyrus pyraster	Holzbirne/Wildbirne	öG/P
Rosa canina	Hunds-Rose	öG/P
Rosa gallica	Essigrose	öG/P
Rosa spec.	bodendeckende Rosen ungefüllt	öG/P Pflanzgr. mind. 30-40 cm
Rosa villosa	Apfelrose	öG/P
Salix caprea	Sal-Weide	P
Salix purpurea	Purpur-Weide	P
Syringa spec.	Flieder in Sorten	P
Tilia cordata	Winter-Linde	F
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	F

7. Altlasten

7.1 Im Plangebiet wurden stellenweise Bodenkontaminationen festgestellt, die auch einer Entsorgung bedürfen. Details sind den Baugrunduntersuchungen (FCB GmbH) zum Baugebiet „Ortsmitte Störmthal" zu entnehmen, die bei der Gemeinde Großpösna im Rathaus, Im Rittergut 1, 04463 Großpösna während der Sprechzeiten eingesehen werden können.

7.2 Während der weiteren Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf das Vorhandensein einer Altlast hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen.

7.3 Im Sächsischen Altlastenkataster ist unter der Altlastenkennziffer 79200793 der Altlastenstandort „LPG Tierproduktion Störmthal" registriert und in Teil A Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet. Auf Grund der zu erwartenden großen Mengen an anfallenden (z. T. gefährlichen) Abfällen (Abriss von Gebäuden, Keller- und Fundamentreste im Untergrund) ist vor Durchführung der Planung ein Entsorgungs- und Verwertungskonzept zu erarbeiten und dem Landratsamt Landkreis Leipzig, Umweltamt, vorzulegen.

8. Kampfmittelbelastungen

Nach den der Gemeinde Großpösna vorliegenden Unterlagen ist für das Plangebiet keine Kampfmittelbelastung bekannt. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf munitionsbelastete Flächen hinweisen, sind zu dokumentieren. Die Kommune ist davon in Kenntnis zu setzen.

9. Vermessungs- und Grenzmarken

Im Plangebiet können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 6 Abs. 2 SächsVermKatG besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf seine Kosten deren Sicherung bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen.

10. Artenschutz

Vor Durchführung der B-Planung sind besondere Maßnahmen zu treffen und gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vertraglich gem. § 11 BauGB zu vereinbaren, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden und die Lebensräume dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahmen beziehen sich auf die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Amphibien sowie auf die Zauneidechsen und gelten wie folgt:

a) Baufeldfreimachung / Bauzeitenregelung: Gehölzfällung und Beräumungs- und Abrissarbeiten sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig,
b) Ökologische Baubegleitung durch fachkundige Person: vor Beginn der Abrissarbeiten Kontrolle der Gebäude auf Fledermausbesatz, – Besatzkontrolle des Baubereiches vor und während der Bauzeit auf Vorkommen von Amphibien und Zauneidechsen vor Freigabe der Baubereiche,
c) Bauzeitenregelung durch fachkundige Person: Umsetzen bzw. Entsorgen von potenziellen Winterquartieren von Amphibien und Zauneidechsen im Rahmen der Baufeldfreimachung Anfang April bis Mitte Mai eines jeden Jahres,
d) Bautabuzonen: Absperrung der bauzeitlichen Bautabuzonen Schlossteich einschl. Gehölzstrukturen durch einen Zaun mit Reptilien-/Amphibienschutzzaun,
e) Amphibienleitsystem: bei Bau- und Abrissarbeiten im Zeitraum Februar bis März und September bis Mitte November ist ein Amphibienleitsystem zu errichten,
f) Anbringung von 18 Fledermauskästen am Gebäude der „Alten Brennerei" während oder direkt nach den Abrissarbeiten an Gebäuden,
g) Schwalbenhaus – Aufstellen eines Schwalbenhauses / Brutstättenhauses im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" oder der der öG4 nach Abriss der Bestandsgebäude vor Beginn der nächsten Brutperiode.

11. Waldabstand (Waldgesetz für den Freistaat Sachsen - SächsWaldG)

Im Bereich des WA 1.8 unterschreiten die Gebäude den Waldabstand gem. § 25 Abs. 3 SächsWaldG. Für die dort geplanten Neubauten ist ein Antrag auf Abstandsunterschreitung bei der unteren Forstbehörde zu stellen. Die Abstandsunterschreitung kann zugelassen werden, sofern für den nächst gelegenen Wald die vorgezogene Maßnahme zur Waldrandgestaltung erfolgt ist.

12. Flurneuordnung

Der Plangeltungsbereich liegt teilweise innerhalb des Gebietes der Teilnehmergemeinschaft Störmthal, Verfahrensnummer 290141 für die Flurneuordnung.

13. Baugrund

Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurden die generelle Bebaubarkeit des Plangebietes festgestellt sowie grundlegende baugrundtechnische Empfehlungen / Schlussfolgerungen gegeben. Orts- und vorhabenskonkrete Aussagen für einzelne Gebäudeneubauten lassen sich aufgrund des vergleichsweise weitständigen Bohrrasters nur bedingt ableiten. Es wird deshalb eine orts- und vorhabenskonkrete Ergänzung / Fortschreibung der Baugrunduntersuchungen für jedes Baufeld vor Bauausführung empfohlen.

14. Mittel- und Niederspannungsleitungen – Schutzanforderungen

Das in WA 1.9 festgesetzte Leitungsrecht bezieht sich auf eine Mittelspannungsleitung der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH. Für die Kabeltrasse gilt ein Schutzstreifen von 2,0 m beidseitig, der von Bebauung frei zu halten ist. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m beidseitig einzuhalten und im Schutzstreifen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen. Es gelten die jeweils aktuellen Anforderungen, abfragbar bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH.

Gemeinde: Verfahrensvermerk:

Der Gemeinderat der Gemeinde Großpösna hat am 20.07.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Ortsmitte Störmthal" in der Gemarkung Störmthal der Gemeinde Großpösna gefasst. (Beschluss-Nr. 78-445-III-15) Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 31.07.2015 im Amtsblatt der Gemeinde Großpösna, rundschau Nr. 08-15, erfolgt.

Großpösna, Bürgermeisterin

Der Gemeinderat der Gemeinde Großpösna hat am 22.01.2018 den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Ortsmitte Störmthal" mit Begründung in der Fassung vom 22.01.2018 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. (Beschluss-Nr. 107-618-I-18)

Großpösna, Bürgermeisterin

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Ortsmitte Störmthal" erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 12.02.2018 bis zum 13.03.2018. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.02.2018 im Amtsblatt der Gemeinde Großpösna, rundschau Nr. 1-2/18, bekanntgemacht worden.

Großpösna, Bürgermeisterin

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 26.02.2018 zur frühzeitigen Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.

Großpösna, Bürgermeisterin

Der Gemeinderat der Gemeinde Großpösna hat am 20.04.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes „Ortsmitte Störmthal" bestehend aus der Planzeichnung vom 20.04.2020 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt. (Beschluss-Nr. GR-2020-16)

Großpösna, Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Ortsmitte Störmthal", bestehend aus der Planzeichnung vom 20.04.2020 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht sowie den verfügbaren umweltbezogenen Informationen, haben nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Großpösna, rundschau Nr. 5/2020, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der in der Zeit vom 11.05.2020 bis zum 12.06.2020 öffentlich ausgelegen. In der Bekanntmachung ist auf das Vorbringen von Anregungen sowie auf die Regelungen des § 47VwGO hingewiesen worden. Die Bekanntmachung und Bereitstellung der Unterlagen im Internet gem. § 4a Abs. 4 BauGB ist erfolgt.

Großpösna, Bürgermeisterin

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.05.2020. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 08.05.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Großpösna, Bürgermeisterin

Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes „Ortsmitte Störmthal" fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeinde Großpösna geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss vom …………………….. (Beschluss-Nr.............) berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt. Bei Sammelanregungen erfolgte keine Einzelmitteilung.

Großpösna, Bürgermeisterin

Der Gemeinderat der Gemeinde Großpösna hat den Bebauungsplan „Ortsmitte Störmthal", bestehend aus der Planzeichnung vom ………………. und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.) sowie der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt.

Großpösna, Bürgermeisterin

Die Satzung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Störmthal", bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom …………………….. wird hiermit ausgefertigt.

Großpösna, Bürgermeisterin

Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnung der Flurstücke im Plan mit der amtlichen Flurkarte wird bescheinigt.

Borna, den Landratsamt des Landkreises Leipzig Vermessungsamt

Rechtsverbindlichkeit

Die Satzung über den Bebauungsplan "Ortsmitte Störmthal" ist am ………………….. im Amtsblatt der Gemeinde Großpösna, rundschau Nr. ……………, bekannt gemacht worden.
Dabei wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB), auf die Vorschrift des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Großpösna, Bürgermeisterin

Gemeinde Großpösna

Bebauungsplan "Ortsmitte Störmthal"

Entwurf Satzungsfassung
mit Kennzeichnungen der Anpassungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Gemeinde Großpösna, Im Rittergut 1, 04463 Großpösna

29.03.2021

seecon Ingenieure GmbH
Gemeinsam I Zukunft I Planen
Spinnereistraße 7, Halle 14
D - 04179 Leipzig

Planfassung gemäß

§ 4 (1) BauGB	§ 4 (2) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4a (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
25.11.2019	20.04.2020	20.04.2020			
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift