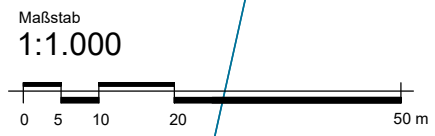
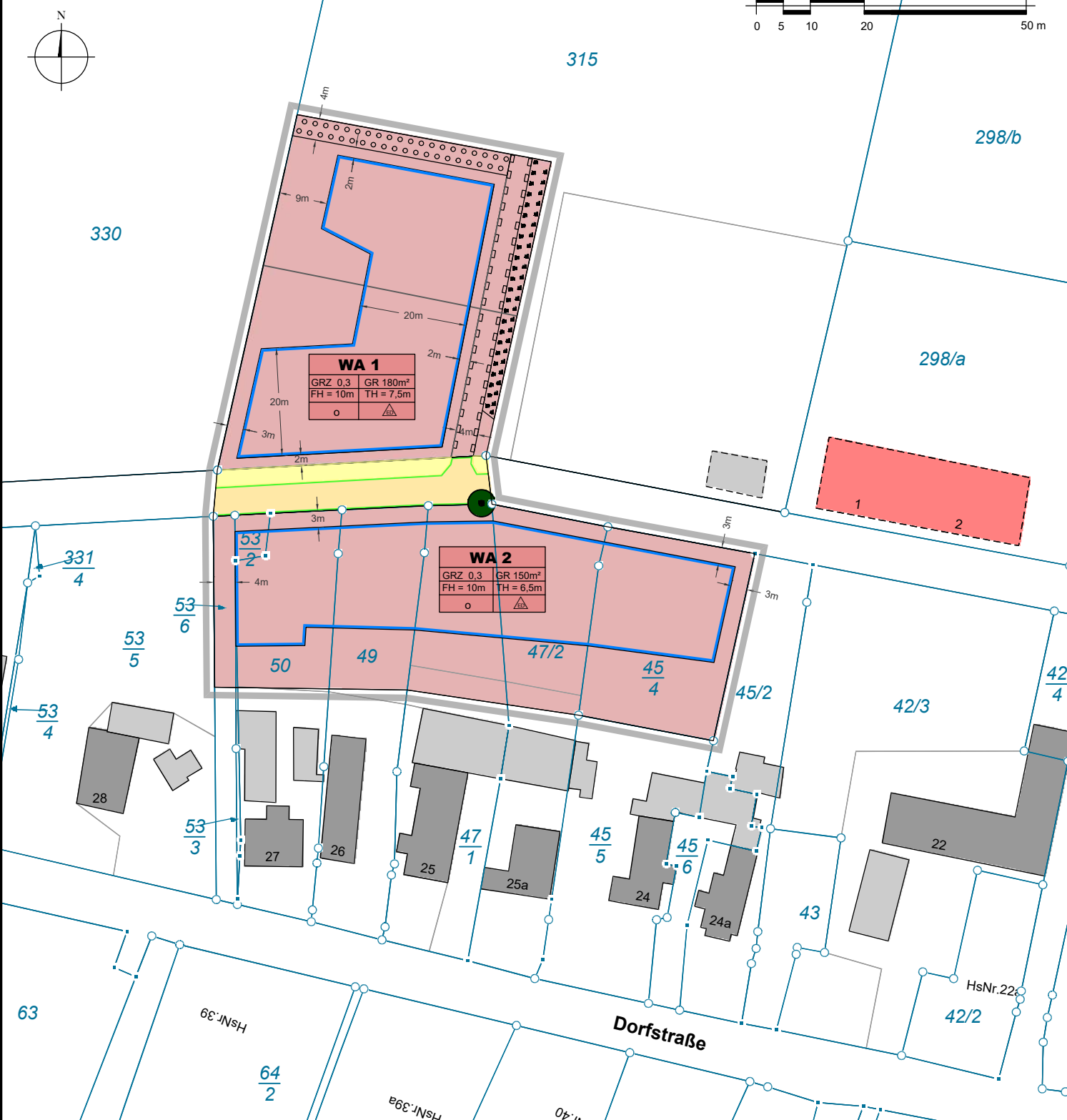
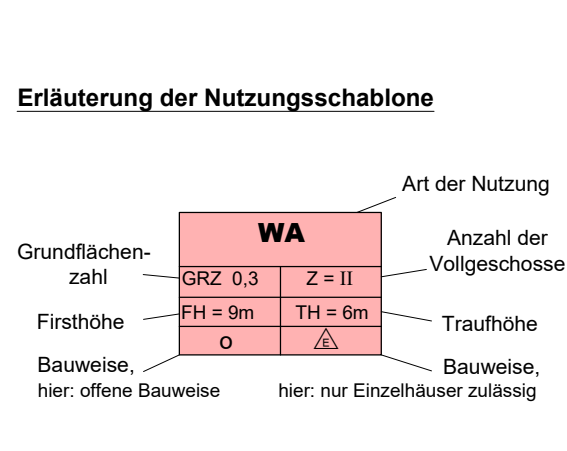


PLANZEICHNUNG



PFLANZLISTE

Bäume	Sträucher
Feldahorn	Kornelkirsche
Sand-Birke	Blutroter Hartriegel
Hasel	Weißdorn
Quitte	Pfaffenhütchen
Walnuss	Holzapfel
Holzapfel	Schlehe
Kultur-Äpfel	Wildbirne
Vogel-Kirsche	Hunds-Rose
Pflaume	Rosen-Arten
Traubenkirsche	Schwarzer Holunder
Wildbirne	
Schwarzer Holunder	



PLANZEICHENERKLÄRUNG

[entsprechend PlanZV]

Zeichnerische Festsetzungen

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

- Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]

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

- GRZ 0,3 Grundflächenzahl (Obergrenze)
- Z = II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2
- FH = 10m Firsthöhe als Höchstmaß in m über der Bezugshöhe
- TH = 6,5m Traufhöhe als Höchstmaß in m über der Bezugshöhe

Bezugshöhe ist die vorhandene natürliche Geländeoberfläche im Mittel gemäß § 2 Abs. 3 Satz 2 SächsBO (s. Textliche Festsetzungen)

Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig

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

- Baugrenze [§ 23 BauNVO]

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

- öffentliche Verkehrsfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
- Straßenbegrenzungslinie
- Geh-, und Fahrrecht für Eigentümer, Pächter und Nutzer der nördlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche

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

- Anlage zur Niederschlagsentwässerung, hier Graben

Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
- Baumerhalt

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des Plangebietes [§ 9 Abs. 7 BauGB]
- Bemaßung

Kartengrundlage

- Bestandsgebäude Hauptnutzung
- Nebengebäude
- öffentliches Gebäude, hier Sportlerheim / Schützenhaus
- Flurstücksgrenze mit -nummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO]

Im Allgemeinen Wohngebiet sind untergeordnete Nebenanlagen, auch Anlagen für die Tierhaltung, im Sinne des §14 BauNVO allgemein zulässig.

Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

Maß der Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO]

Überschreitungen der GRZ durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs 4 Satz 2 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 nicht zulässig.

Als Bezugshöhe für die Festsetzungen der First- und Traufhöhe wird entsprechend § 2 Abs. 3 Satz 2 SächsBO die vorhandene natürliche Geländeoberfläche im Mittel für das jeweilige Bauvorhaben festgesetzt.

Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf mindestens zwei Dritteln der Fläche mindestens 7 unterschiedliche Bäume und Sträucher der Pflanzliste zur Entwicklung einer naturnahen artenreichen Hecke zu pflanzen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist die aus heimischen Bäumen und Sträuchern bestehende Hecke auf Dauer zu erhalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je vollendete 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum / Gehölz der Pflanzliste zu pflanzen und in der natürlichen Wuchsform dauerhaft zu erhalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60cm dauerhaft zu erhalten oder bei Abgang gleichartig oder mit einem Baum aus der Pflanzliste (Pflanzqualität mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 25 cm) zu ersetzen.

Im WA 2 ist das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

Im Plangebiet ist der Bau von Kellern nur zulässig, wenn durch ein standortkonkretes hydrogeologisches Gutachten nachgewiesen werden kann, dass es durch den Bau des Kellers zu keinen negativen Beeinträchtigungen des Grundwasserleiters kommt.

Grünordnerische Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB]

Die Verwendung von Koniferen und anderen nacktsamigen Gehölzen, deren Laub nadel- oder schuppenförmig ist (Tanne, Fichte, Lebensbaum, Scheinzypresse, Eibe u.ä.), ist als Heckenpflanzung innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

Die nicht überbauten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Hauptgebäude nur mit Satteldach, Walmdach und / oder Krüppelwalmdach zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / KENNZEICHNUNGEN

Nachrichtliche Übernahme [§ 9 Abs. 6 BauGB]

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Naunhof I und II. Die Nutzungsbeschränkungen, Verbote und Auflagen der Schutzgebietsverordnung (s. Anlage) sind zu beachten.

Kennzeichnungen [§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB]

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 kann es aufgrund des benachbarten Sportplatzes zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für den Betrieb von Sportanlagen für Allgemeine Wohngebiete bis hin zu den Immissionsrichtwerten von Dorf- und Mischgebieten kommen.

Gemäß der *Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm* (TA Lärm) können darüber hinaus zusätzliche Überschreitungen für seltene Ereignisse, aber an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres, zugelassen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

.... werden im weiteren Verfahren ergänzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist

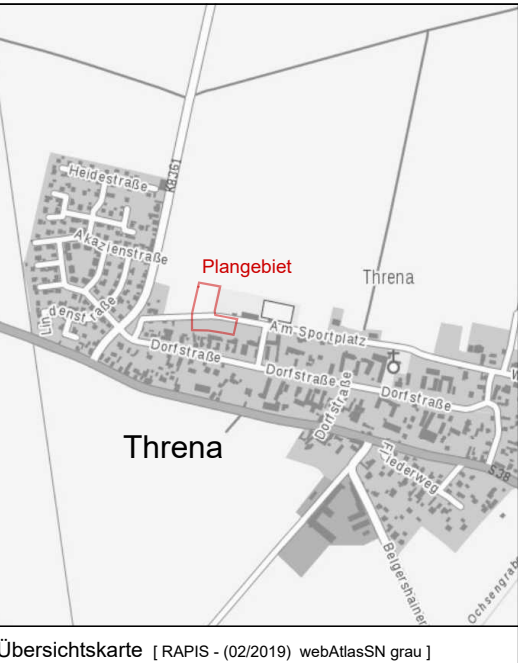
Gemeinde
Belgershain
Ortsteil Threna
Landkreis Leipzig

Titel
Bebauungsplan „Threna, Am Sportplatz - West“
im vereinfachten Verfahren gem. §13b BauGB

Projektstand
Entwurf Oktober 2020

Maßstab
1 : 1.000

Entwurfsverfasser:
PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH
Polenzer Straße 6b 04827 Machern b. Leipzig
Telefon: 034292 710-0 / Internet: www.pbhanke.de
Geschäftsführer: Jörg Hanke



Plotted: 09.10.2020 Originalgröße: 720mm * 297mm