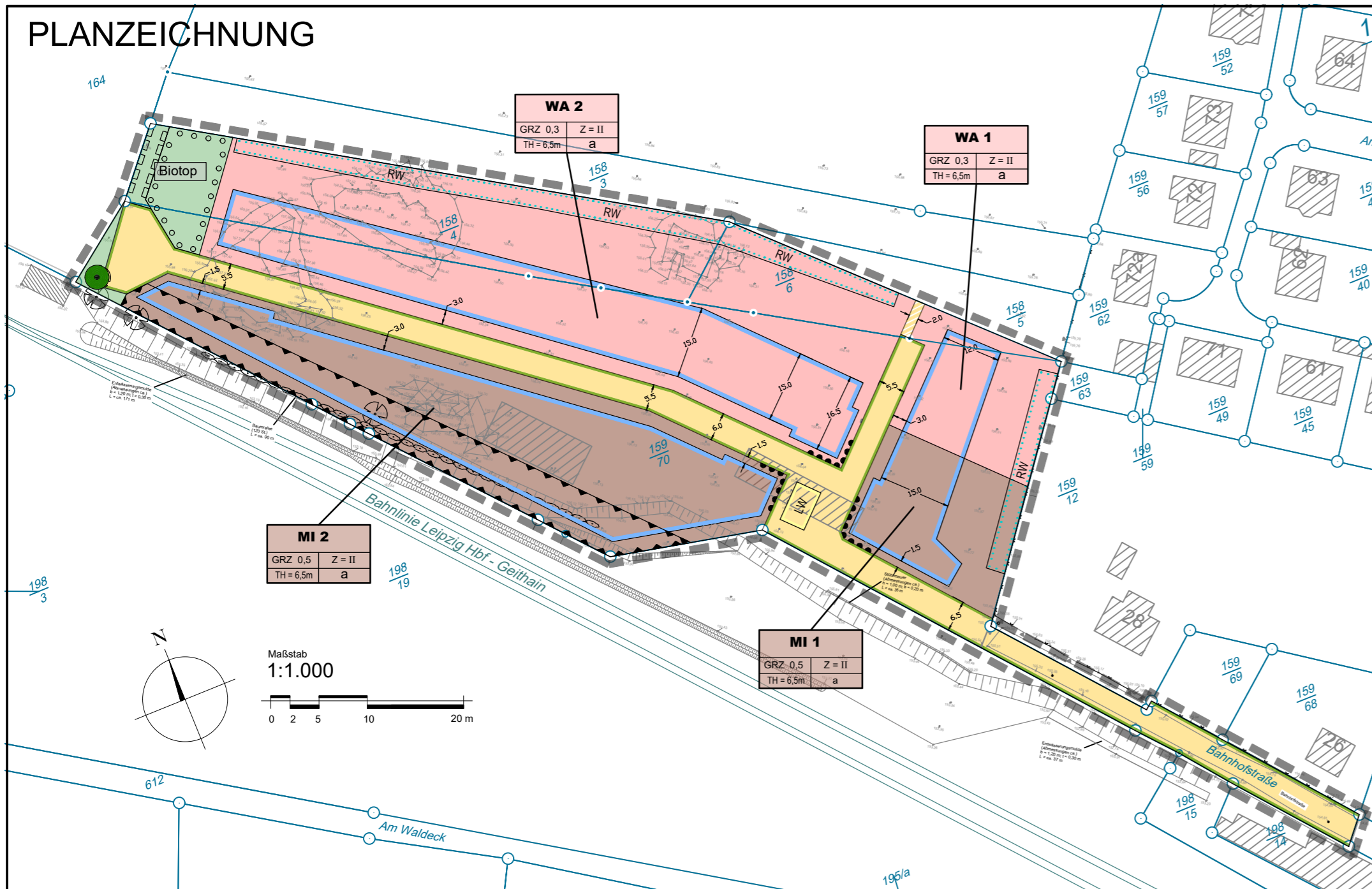


PLANZEICHNUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 4 und § 6 BauNVO]
 - Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß §4 BauNVO sind Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen unzulässig.
 - Im Mischgebiet gemäß §6 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungstätten, Tankstellen und Photovoltaik-Freiflächen-Anlagen unzulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 150m² zugelassen werden.
- Maß der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 16 BauNVO]
 - Innerhalb des Plangebietes kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Grundstücke, auf denen die Hauptgebäude beidseitig oder einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, um 0,1 überschritten werden.
 - In den Baugebieten ist zusätzlich zur festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse maximal ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses als Staffelgeschoss errichtet wird, das auf mindestens zwei Seiten 2,00 m hinter den darunterliegenden Fassaden zurückbleibt und dessen Grundfläche maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt.
 - Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf die festgesetzte Traufhöhe, in Abhängigkeit von der Dachform, wie folgt überschreiten:

bei Sattel-, Walm- sowie versetzten Pultdächern:	4,5m
bei einseitig geneigten Pultdächern:	1,5 m
bei Flachdächern (ohne Staffelgeschoss)	0,5 m
bei Staffelgeschossen	3,5 m

 Die Ausbildung eines Staffelgeschosses mit einer die Traufhöhe überschreitenden Gebäudehöhe ist nur zulässig, wenn die Außenwände des Dachgeschosses mindestens 2,0m Abstand zu den festgesetzten Baugrenzen einhalten.
- Bauweise** [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 22 BauNVO]
 - In der abweichenden Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser bis zu einer Länge von 90m und Kettenhäuser bis zu einer Länge von 150m zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebietes WA2 und im Mischgebiet MI 2 kann innerhalb der Baugrenzen zweigeschossig auf die nördlichere seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden, ohne dass daraus eine Anbauverpflichtung für das Nachbargrundstück entsteht. Die Wand auf der Grundstücksgrenze ist als Brandwand auszuführen.
- Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche Bauweise** [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 23 BauNVO]
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2) sind auf den von der Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksteilen Stellplätze und Garagen außerhalb der Baugrenzen unzulässig.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen** [§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB]
 - Im MI 2 sind innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschimmissionen im Sinne des BImSchG bauliche Vorkehrungen nach den Bestimmungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau (2018) zu realisieren. Schutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche sollten auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

6. Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

- [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]
- 6.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im WA1, WA2 und MI 1 ist eine Verdunstungs- und Versickerungsmulde auf mindestens zwei Drittel der festgesetzten Fläche mit einer Sohlhöhe von 154,3m NHN anzulegen und zu erhalten. Die Mulde ist auf mindestens einer Seite mit der Mulde eines benachbarten Grundstücks zu verbinden.

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

- [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
- 7.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein für die Reptilienarten Kreuzotter, Blindschleiche und Zauneidechse geeignetes Biotop anzulegen.

8. Grünordnerische Festsetzungen

- [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB]
- 8.1 Je vollendete 250 m² Grundstücksfläche im WA und je vollendete 400m² Grundstücksfläche im MI ist mindestens ein Baum / Gehölz der Pflanzliste zu pflanzen und in der natürlichen Wuchsform dauerhaft zu erhalten. Bäume sind als Hochstamm, (mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12cm) zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen haben spätestens ein Jahr nach Einzug zu erfolgen.
- 8.2 Die Verwendung von Koniferen und anderen nacktsamigen Gehölzen, deren Laub nadel- oder schuppenförmig ist (Tanne, Fichte, Lebensbaum, Scheinzypresse, Eibe u.ä.) als Gruppen oder Heckenpflanzungen, ist innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nachrichtliche Übernahme

[§ 9 Abs. 6 BauGB]

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der TWSZ IIIB der für die öffentliche Wasserversorgung genutzten Wasserwerke Naunhof I und II. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Schutzzone SZ III B zu beachten.

HINWEISE

Abwasser
Für die Einleitung von gewerblichem Abwasser aus den relevanten Bereichen des Plangebietes ist das Erfordernis einer wasserrechtlichen Indirekteinleitergenehmigung durch die Untere Wasserbehörde im Landratsamt Landkreis Leipzig zu prüfen und entsprechend zu beachten.

Archäologie
Die ausführenden Firmen sind vom Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach §20 SächsDSchG hinzuweisen.

Bergbau
Etwa 100 m westlich des Vorhabens beginnt eine Fläche, die für den Abbau von Bodenschätzen vorgesehen ist. Es handelt sich um das Bergwerkseigentum „Störmthal“ (Feldnummer 3249, Bodenschatz Braunkohle).

Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet in dem sich durch die Einstellung der Braunkohlentagebaue der LMBV mbH ein großräumiger Wiederanstieg des Grundwassers vollzieht. Dies wird zu Veränderungen des derzeitigen Grundwasserstandes, damit auch zur Verringerung der Grundwasserflurabstände führen und muss bei der Gründung von etwaigen Bauwerken berücksichtigt werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

[entsprechend PlanZV]

Zeichnerische Festsetzungen

Art der Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]
- Mischgebiet [§ 6 BauNVO]

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,3 Grundflächenzahl [§ 19 BauNVO]
- TH 6m Traufhöhe als Höchstmaß* [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]

* Höhenbezug ist die Straßenmitte der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche

Bauweise

- a abweichende Bauweise (s. Textl. Festsetzung 3.1)

überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze [§ 23 BauNVO]

Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauG]
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauG]
- mit Geh- und Fahrrechten für die Eigentümer und Nutzer der angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen

- LW Fläche für einen befahrbaren, unterirdischen Löschwasserbehälter
- RW Anlage zur Regenwasserrückhaltung [§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB]

Grünflächen

- Biotop Grünfläche mit Zweckbestimmung Biotop

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
- Baumerhalt

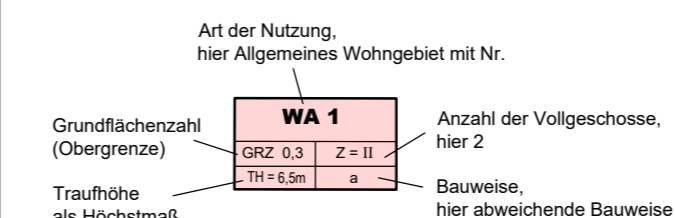
Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Lärm
- Umgrenzung des Plangebietes [§ 9 Abs. 7 BauGB]

Kartendarstellung

- Flurstücksgrenzen mit Nummer
- Gebäudebestand
- Böschung
- Haufwerk
- Baumbestand Einzelbaum
- Baumreihe

Erläuterung der Nutzungsschablone



PFLANZLISTE

- | | |
|--------------------|---------------------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Sandbirke | Betula pendula |
| Hasel | Corylus avellana |
| Quitte | Cydonia oblonga |
| Walnuss | Juglans regia |
| Holzapfel | Malus sylvestris |
| Kulturapfel | Malus domestica |
| Vogelkirsche | Prunus avium, Wild- / Zuchtform |
| Pflaume | Prunus domestica |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Kulturbirne | Pyrus communis |
| Wildbirne | Pyrus pyrastrer |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |

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

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist

VERFAHRENSVERMERKE

werden im weiteren Verfahren ergänzt

Gemeinde	Belgershain		
	Landkreis Leipzig		
	VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT NAUNHOF		
Titel	Bebauungsplan "An der Bahnhofstraße"		
Stand	Entwurf	März 2021	
Maßstab	1 : 1.000		
Übersichtskarte [RAPIS - (02/2019) webAtlasSN grau]			
Entwurfsverfasser:	PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH		
Machern, den	Polenzer Straße 6b □ 04827 Machern b. Leipzig Telefon: 034292 710-0 / Internet: www.pbanke.de Bearbeiter: F. Wagner		

