

TEIL A - PLANZEICHNUNG

M 1 :500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichen gemäß § 2 PlanZV)

Anordnung der Festsetzungen ("Nutzungsabklone")

Art der baulichen Nutzung		Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ 0,4	II	

Geschoßflächenzahl		Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je Gebäude
GFZ 0,8	III	

Gebäudehöhe		Bauweise
OK 10,00	ED	

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
GRZ 0,8
GRZ 0,4
II
OK 10,00 m
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen, Anzahl von Wohnungen je Gebäude** § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB
offene Bauweise
Baugrenze
Anzahl von Wohnungen je Gebäude als Höchstmaß
- Verkehrsfächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Privat
Straßenverkehrsfläche, privat
Straßenbegrenzungslinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten laut Festsetzung Nr. 6
- Hinweise** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Maßangabe in m
Gebäudebestand (06.07.2020)
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Trinkwasserleitung, unterirdisch
bestehendes Leitungsrecht (Schutzstreifen Trinkwasserleitung)
Schallschutzwand Bahnanlage (Lage ungenau)
Bestandshöhe laut Plangrundlage
Höhe Planstraße
(Planung laut Deckblätterplan, siehe Anlage 4 der Begründung)

WA		Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ 0,4	II	

Geschoßflächenzahl		Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je Gebäude
GFZ 0,8	III	

Gebäudehöhe		Bauweise
OK 10,00	ED	

Plangrundlage

Plangrundlage ist die "Bestandserfassung Flurstück 74/147, 74/142 Ernst-Thälmann-Straße" durch das Vermessungsbüro H.-P. Keller, gemessen am 06.07.2020, mit Stand vom 17.08.2020. Die Plangrundlage wurde basierend auf Daten des Längenschnittsaktuellisiert (GeoSN, d-deby-2-0, Flurstücke und Gemarkungen, Erzeugung 06.07.2015, Datumsstempel 21.09.2021).

TEIL B TEXT

§ 9 BauGB in Verbindung mit BauNVO

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 - Der Geltungsbereich setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches zeichnerisch fest.
 - Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 74/94, 74/149, 74/150, 74/151, 74/152, 74/153, 74/154, und 74/155 der Gemarkung Böhlen ganz oder teilweise.
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
 - In dem allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
 - Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.
 - In dem allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und
 - ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Für das allgemeine Wohngebiet ist nach § 16 Abs. 2 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung als Höchstmaß
 - der Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) und
 - der Geschossflächenzahl (GFZ = 0,8) und
 - der Zahl der Vollgeschosse (Z = 2) bestimmt.
 - Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt zehn Meter. Oberer Bezugspunkt ist die Gebäudeoberkante. Unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die mittlere Fahrbahnoberkante der dem Baugrundstück zugeordneten Verkehrsfläche.
 - Die festgesetzten höchstzulässigen Gesamthöhen baulicher Anlagen dürfen von untergeordneten Bauteilen der Gebäude ausnahmsweise überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise sowie Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports sowie sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB und 14 BauNVO)**
 - Gemäß Planentwurf wird die Baufeldbegrenzung mittels Baugrenzen festgesetzt. Diese haben zur Planstraße einen Abstand von drei Metern.
 - Die Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeanteile ist zulässig.
 - Außerhalb der Baugrenzen sind bauliche Anlagen, die der Ver- und Entsorgung der Gebiete dienen, zulässig.
 - Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens zwei Wohnmetern je Gebäude.
 - Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Sämtliche in der Planzeichnung eingezeichneten Verkehrsflächen sind als private Verkehrsflächen festgesetzt.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der städtischen Ver- und Entsorgung und
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Abwasser- und Abfallbeseitigung einschließlich Regenrückhaltung und Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - Der Rinnablauf von festgesetzten Verkehrsflächen, wie Bankette, sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.
 - Das Niederschlagswasser ist auf eigenem Grundstück zurückzuhalten und durch Rohrleitungsverankerung, Schachversickerungen oder andere technische geeignete Versickerungsanlagen zu versickern.
- Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichem Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Schallschutz für Innenräume von Wohnungen:
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der städtischen Ver- und Entsorgung und
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - Schallschutz für Außenräume:
 - Für einen Außenbereich einer Wohnung ist sicherzustellen, dass
 - die Orientierung an lärmabgewandten Gebäudesetten und
 - durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen ein Außenraumpegel erreicht wird, der 65 dB(A) während der Tagzeit nicht überschreitet.
 - Geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen in diesem Sinne sind verglaste Vorbauten (z. B. Loggien oder Wintergärten) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen.
 - Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss der Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.
 - Schallschutz für gewerbliche Aufenthaltsräume:
 - Für gewerbliche Aufenthaltsräume ist sicherzustellen, dass
 - die Orientierung der Baukörper oder
 - durch eine geeignete Grundrisgestaltung oder
 - durch geeignete Schallschutzmaßnahmen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern erreicht wird, der 65 dB(A) während der Tagzeit nicht überschreitet.
 - Gewerbliche Aufenthaltsräume in diesem Sinne sind insbesondere Pausen- und Ruheräume.
 - Geeignete bauliche Schutzmaßnahmen in diesem Sinne sind Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. Loggien oder Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen.
 - Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss der Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Maßnahmen zum Schutz von Vögeln (Aves):**
 - Gehölzfallungen finden außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis einschließlich 28. Februar (Gemeingahr), bzw. 29. Februar (Schaltjahr), statt. Alternativ ist durch eine ökologische Baubegleitung unmittelbar vor der Gehölzfallung sicherzustellen, dass keine besetzten Nester betroffen sind.
 - Verlorene Brutkästen und Brunnhöhlen bzw. Baumhöhlen und Nistkästen an Gehölzen und Gebäuden sind im Verhältnis von 1:1 im Plangebiet oder dessen räumlichen Umfeld zu ersetzen. Nistkästen sind dabei gleichartig zu ersetzen, das heißt entsprechend ihres Einfluges und Bauart als Höhlen- oder Nischenbrüterkästen. Die Kästen dürfen nicht nach Norden exponiert werden. Halbhöhlenkästen sind oberhalb einer Höhe von 2,50 Metern anzubringen. Höhlenkästen sind mit integriertem Katzen- und Marderschutz oberhalb einer Höhe von 3,00 Metern und unterhalb einer Höhe von 4,00 Metern anzubringen.
 - Unabhängig vorgenannter Bestimmungen sind insgesamt drei Sperlingsbrutplätze sowie drei Nischenbrüterstalten anzubringen.
 - Die Ersatznistkästen sind für eine Dauer von 25 Jahren zu erhalten und nach Bedarf zu leeren und zu reinigen.
 - Glasflächen, welche eine Gesamfläche von 1,50 m² überschreiten, sind in sich zu gliedern oder mit Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen.
 - Maßnahmen zum Schutz von Reptilien (Reptilia):**
 - Westlich der Baugrenze ist eine temporäre Transpruchnahme der Fläche während der Bauarbeiten (Lagerflächen, Überfahrten) vor dem 1. April eines Jahres unzulässig. Eine Gehölzentfernung in diesem Bereich erfolgt vor diesem Zeitpunkt ohne Einsatz von schwerem Gerät und ohne die Fläche zu überfahren. Eine Gehölzentfernung erfolgt nach den Maßgaben der Festsetzung Nr. 9 Abs. 1 außerhalb der Brutzeit von Vögeln oder unter Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung. Stubben verbleiben im Boden und dürfen erst ab dem 1. April entfernt werden.
 - Entlang der Böschungsgrenze zur angrenzenden Bahntrasse im Westen des Geltungsbereiches ist ein Reptilienschutzzaun einzurichten. Notwendig wird dieser in der Zeit vom 10. März bis zum 31. Oktober (Aktivitätsphase der Zaunweidehe) eines Jahres. Der Zaun ist in diesem Zeitraum zwei Wochen vor Baubeginn und einseitig durchlässig in Richtung Bahntrasse einzurichten. Eine regelmäßige Kontrolle des Reptilienschutzzaunes auf Funktionalität erfolgt durch eine ökologische Baubegleitung wöchentlich.

Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen (Microchiroptera):

- In der Zeit vom 01. März bis einschließlich 31. Oktober (Aktivitätsphase von Fledermäusen) sind Nachtbauteilen (22.00 bis 06.00 Uhr) unzulässig.
- In dem Wohngebiet sind für die Außenbeleuchtung Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen zu verwenden. Diese verfügen über ein nach oben abgekapstes Gehäuse.
- Vor der Fällung von Gehölzen mit Baumhöhlen werden die Baumhöhlen ganzjährig unmittelbar vor der Fällung auf einen Besatz von Fledermäusen geprüft.
- Für jede wegfallende Baumhöhle im Plangebiet ist ein Fledermaus-Ganzjahresquartier, welches also auch als Winterquartier geeignet ist, im direkten Umfeld des Eingriffortes anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Der genaue Ort dafür ist mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Ein neu errichteten Hauptgebäuden sind zwei Spaltenquartiere für Fledermäuse anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Diese können auch in das Gebäude integriert werden.

Maßnahmen zum Schutz von xylobionten Käferarten:

- Eine Fällung des im Plangebiet befindlichen Wirtsbaumes (Larven des Juchtenkäfers, Eremit) erfolgt unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung und unter Beachtung aller vorhergehender Festsetzungen zu Gehölzmaßnahmen. Der Baum verbleibt permanent in aufrechtem Zustand und wird an einen geeigneten Baumbestand mittels flexibler Gurte angebracht und dauerhaft gelagert.
- Als Alternative zu Festsetzung Nr. 9 Abs. 13 kann nach der Fällung des Wirtsbaumes unter Aufsicht der ökologischen Baubegleitung das Müllmaterial samt den Käflerlarven in allen Entwicklungstadien eingesammelt und bei geeigneter Witterung in ein anderes geeignetes Wirtsgelbölz umgewandelt werden.
- Die Maßnahmen aus Nr. 9 Abs. 13 und Abs. 14 sind im Vorfeld der Durchführung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Außere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - An Fassaden sind glänzende und spiegelnde Materialien unzulässig.
 - Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach auszubilden.
- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
 - Zufahren, Stieplätze und Wege innerhalb der Grundstücke sind in wasserdrurchlässiger Bauweise auszuführen.
 - Die unversiegelten baulich nicht genutzten Flächen sind gärtnerisch und wasserdrurchlässig zu gestalten.
- HINWEISE**
 - Die gesetzlich vorgegebenen Fällungs- und Rückschnittverbote gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind zu beachten. Für Gehölzfällungen von Höhenbäumen sind rechtzeitig entsprechende Anträge bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu stellen.
 - Bei Gehölzfällungen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Böhlen, vom Stadtrat am 24.04.2003 beschlossen, zu beachten. Für die Fällung von nach § 3 der Satzung geschützten Gehölzen ist bei der Stadtverwaltung ein Antrag auf Befreiung zu stellen.
 - Weitere Hinweise werden auf Grundlage der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

IV. EMPFEHLUNGEN FÜR ANPFLANZUNGEN (ARTENLISTEN)

Die folgenden Empfehlungen für Anpflanzungen legen die Gehölzlisten des Landratsamtes des Landkreises Leipzig, hier Umweltamt, zugrunde. Diese finden sich in Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan.

Artenliste A - Gehölze für Bäume und Sträucher - Pflanzempfehlungen

Die Auswahl der geeigneten und standortgerechten einheimischen Gehölze für eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern soll nach der Empfehlung des Landratsamtes des Landkreises Leipzig vom Februar 2009 (Artenliste Nr. 1 der Anlage 1) erfolgen.

Artenliste B - Gehölze für Bäume und Sträucher - eingeschränkte Pflanzempfehlungen

Die Auswahl der Arten umfasst in der Region nicht bodenständige Arten, die in anderen, teilweise benachbarten, Gebieten Deutschlands einheimisch sind und daher für eine Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen eingeschränkt geeignet sind. Eingeschränkt bedeutet insbesondere, dass die Arten nur in geringem Umfang oder für Sonderzwecke, beispielsweise im Rahmen von Gestaltungsmaßnahmen, Verwendung finden sollen. Die Auswahl soll nach der Empfehlung des Landratsamtes des Landkreises Leipzig vom Februar 2009 (Artenliste Nr. 2 der Anlage 1) erfolgen.

Artenliste C - Gehölze für Bäume und Sträucher - Artennegativliste

Die Auswahl der Arten umfasst nicht einheimische, zumeist auch in Europa nicht einheimische, Ziergehölze. Diese sollen keine Verwendung finden. Die Auswahl soll nach der Empfehlung des Landratsamtes des Landkreises Leipzig vom Juni 2011 (Artenliste Nr. 3 der Anlage 1) erfolgen.

BEBAUUNGSPLAN "WOHNGEBIET ERNST-THÄLMANN-STRASSE"

Gemäß § 10 BauGB sowie § 89 SächsBO in Verbindung mit § 4 SächsGemO erlässt die Stadt Böhlen den Bebauungsplan "Wohngebiet Ernst-Thälmann-Straße" in der Fassung _____ bestehend aus _____
 - Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:500 und
 - Text (Teil B).
 Als Satzung, Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Böhlen, den _____ Siegel _____ Bürgermeister _____

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und die Durchführung des Planverfahrens nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ersichtlich bekanntgemacht. Der Öffentlichkeitsrat wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ Gelegenheit einträglich, sich über die Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgestellt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung _____ als Satzung beschlossen.

Böhlen, den _____ Siegel _____ Bürgermeister _____

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichnungsverordnung (PlanZV) 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134) geändert worden ist



Stadt Böhlen, Landkreis Leipzig
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
"Wohngebiet Ernst-Thälmann-Straße"

Der Bebauungsplan besteht aus: Teil A - Planzeichnung M 1:500
 Teil B - Text

Entwurf 03/2022

Planbearbeitung:
ibb
 Ingenieurbüro Bauwesen GmbH
 Untere Akenstraße 12
 09111 Chemnitz

Fassung:	Änderung vom:	bearbeitet	gezeichnet	Qualitätskontrolle
03/2022				