

Planteil A

Planzeichenerklärung

- zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI	Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)
-----------	-------------------------------
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

GRZ 0,3	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	OK 7,0 m	maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen
---------	--	----------	--

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o	offene Bauweise	a	abweichende Bauweise
---	-----------------	---	----------------------

B Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)
P	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz (privat)
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

G	Grünfläche (privat)
----------	---------------------
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

A1	Bezeichnung der Maßnahme
-----------	--------------------------
- Sonstige Planzeichen

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
---	Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung
XXX	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

- | | | | |
|------------|--|--------|------------------------|
| --- | Flurstücksgrenze | 223 | Flurstücksnummer |
| /// | Bestandsgebäude | 3 m | Bemaßung in m |
| GW | Trinkwasserschutzgebiet (gesamten Planausschnitt betreffend) | 130,25 | Geländehöhe ü. NN in m |

Planteil B

- planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe lt. Naunhofer Liste (Einzelhandelskonzept), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Unzulässig sind Gartenbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 19-20 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im MI1 mit 0,6 und im MI2 mit 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen

Im MI1 ist eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 12,0 m und im MI2 eine maximal zulässige Höhe von 7,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt (130,25 m), oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (First bzw. Dach).
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Die Bauweise ist in den MI1 als abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind Gebäudelängen größer 50 Meter zulässig. Im Bereich entlang der Langen Straße müssen die Gebäude auf einer Länge von mindestens 40 Prozent an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
 - Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im MI2 sind je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück zu errichten.
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)

A1 Anlage einer Hecke

Die gemäß Planeinschrieb festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Flächen zur Entwicklung als Laubstrauchhecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen festgesetzt. Die Maßnahme dient als Sichtschutz und der Landschaftsbildaufwertung.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Parkplätze und den Flurstücken 32/1 und 32/2 auf einer Länge von mindestens 40 Metern und einer Breite von mindestens 2 Metern eine zweireihige Laubstrauchhecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein heimischer oder standorttypischer Strauch in Reihe zu pflanzen. Dafür sind Sträucher der Arten Weinrose (Rosa rubiginosa), Hunds-Rose (Rosa canina), Gem. Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus spec.), Holzapfel (Malus sylvestris), Purgier Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) und Schlehe (Prunus spinosa) in etwa gleicher Anzahl zu berücksichtigen. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit mindestens 4 Trieben und einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege).

Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren.
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - Im Fall von Baumfällungen wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Naunhof verwiesen.
 - Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.
 - G1 - Gestaltung von Abstandsflächen und Privatgärten**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen und zu pflegen. Beispielsweise durch Rasen, Staudenbeete oder bodendeckende Stauden. Auf flächige vegetationslose Stein-, Schotter- und Kiesbeete ist zu verzichten.
 - G2 - Insektenfreundliche Beleuchtung**

Zum Schutz von Insekten dürfen Außenfassaden nicht direkt angestrahlt werden. Auffällige Anstriche mit Signal- und Leuchtfarben (ähnlich RAL 1003, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4010, 4011, 6038) sind nicht zugelassen. Die verwendeten Lampen sind so auszurichten, dass ihr Licht nur auf den ökologisch nicht sensiblen Betriebsflächen nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Die Leuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein. Die Leuchten sind waagrecht und so niedrig wie möglich zu installieren.

Zur Beleuchtung von nicht bebauten Grundstücksteilen sind asymmetrische Scheinwerfer - sogenannte Planflächenstrahler - zu verwenden, um störende Aufhellungen oder Blendung auszuschließen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel, wie zum Beispiel Natriumdampf-Hochdrucklampen - oder Leuchtmittel mit ähnlicher Wirkung - zu verwenden.
 - V 1 - Bauzeitenregelung**

Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtmissionen von sich in der Umgebung befindenden schutzbedürftigen Wohnungen und geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z. B. Fledermausarten) auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr bzw. auf das Vorhandensein von Tageslicht zu begrenzen.

- Die Bauaufreimung und die Bauarbeiten haben möglichst außerhalb der Hauptbrutzeiten der Vögel zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu beginnen. Bei Baubeginn zwischen 01. März und 30. September ist vorher eine Begehung mit artenschutzrechtlicher Freigabe erforderlich (vgl. V 4). Kommt man bei der artenschutzrechtlichen Begehung zu dem Ergebnis, dass sich Bruthabitate von Vögeln im bebaubaren Bereich bzw. der unmittelbaren Umgebung befinden, dann ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten.
- Eine unterbrechungsfreie Ausführung der Maßnahmen, d. h. keine Pausen von mehr als 2 Wochen während der Rodungs- / Bauarbeiten, ist einzuhalten, sollten die Arbeiten bis in die Reproduktionszeiten hinein andauern.
- Sofern Gehölzentrümmern vorgesehen sind, sind diese innerhalb der gesetzlichen Fällzeit (vgl. § 39 BNatSchG) und damit zwingend außerhalb der zuvor genannten Brutzeit vorzunehmen, um eine Tötung und Verletzung von Individuen der Vogelarten und Fledermäuse zu verhindern.
- V 2 - ökologische Baubegleitung zum Schutz von Höhlenbrütern (öBB)**

Vor der Rodung von Gehölzen sind diese durch einen Fachmann/frau auf Höhlen zu untersuchen, die potentiell von Höhlenbrütern genutzt werden. Werden entsprechende Höhlen nachgewiesen, sind die Verluste durch die Fällung der Gehölze, vor der folgenden Brutperiode durch geeignete Nistkästen, die im direkten Umfeld montiert werden, im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.
 - V 3 - ökologische Baubegleitung zum Schutz von Fledermäusen (öBB)**

Zum Schutz von Fledermäusen ist während der Sommermonate vor der Rodung von Gehölzen im Plangebiet eine artenschutzrechtliche Begutachtung auf Besatz von Fledermäusen durchzuführen und eine artenschutzrechtliche Freigabe einzuholen. Werden Individuen oder deren Nutzungsspuren im Eingriffsbereich festgestellt, sind die Bautätigkeiten einzustellen und mit dem Baubeginn bis zur Winterruhe (Verlassen der Sommerquartiere) zu warten. Mögliche Quartierverluste, die durch die Fällung der Gehölze verursacht werden, sind durch geeignete Ersatzhabitate, die im direkten Umfeld montiert werden, im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.
 - V 4 - ökologische Baubegleitung (öBB)**

Die erstmalige Baubesetzung bzw. sämtliche Erschließungsarbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten und zu dokumentieren. Diese sichert gleichzeitig die Einhaltung der v.g. Maßnahmen. Ist wie in V 1, V 2 und V 3 beschrieben eine artenschutzrechtliche Freigabe erforderlich, ist diese durch die öBB durchzuführen.

Verfahrensvermerke

- Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand:). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

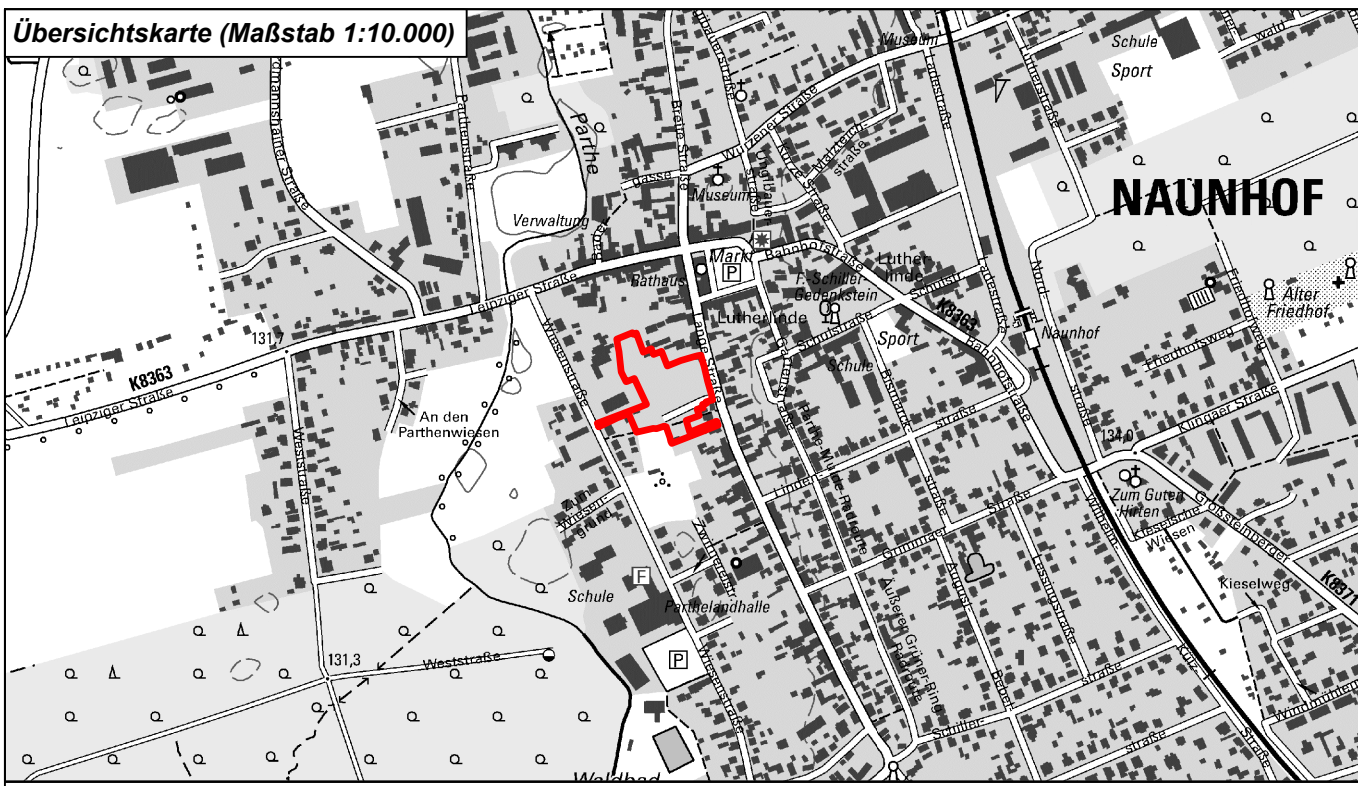
Borna,	Siegel	Landratsamt Landkreis Leipzig Vermessungsamt
--------------	--------	-------	--
- Der Stadtrat der Stadt Naunhof hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Naunhof,	Siegel	Conrad, Bürgermeisterin
----------------	--------	-------	-------------------------
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrates vom übereinstimmt.

Naunhof,	Siegel	Conrad, Bürgermeisterin
----------------	--------	-------	-------------------------

- Die Satzung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Naunhof Siegel Conrad, Bürgermeisterin



DTX10 © geosN Sachsen - https://www.geosdata.de/dtdi-de/by2-0

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs "Lange Straße 14-18"

gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

SächsBO (2018): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist.

planaufstellende Kommune

Stadt Naunhof
Markt 1, 04683 Naunhof
fon: (03 42 93) 42-0 email: info@naunhof.de

Entwurfsverfasser

büro.knoblach
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin
fon: (0 34 23) 7 58 60-0 email: zschepplin@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89_UTM-33N
Landkreis: Leipzig
Gemarkung: Naunhof

Höhenbezug: DHHN 2016
Gemeinde: Stadt Naunhof
Flurstück: verschiedene

Datum	Name	Unterschrift
Gezei. 16.08.22	Jam	[Signature]
Bearb. 16.08.22	Jam	[Signature]
Gepr. 16.08.22	Kno	[Signature]

Bebauungsplan "Lange Straße 14-18" gemäß § 13a BauGB

Entwurf

Projektnr.: 21-118
Phase: Entwurf

Plan-Name: 21-118_PZ.pdf
Plan-Maße: 1.160 mm x 400 mm

Maßstab: 1:500
Blatt: 1 Bl.