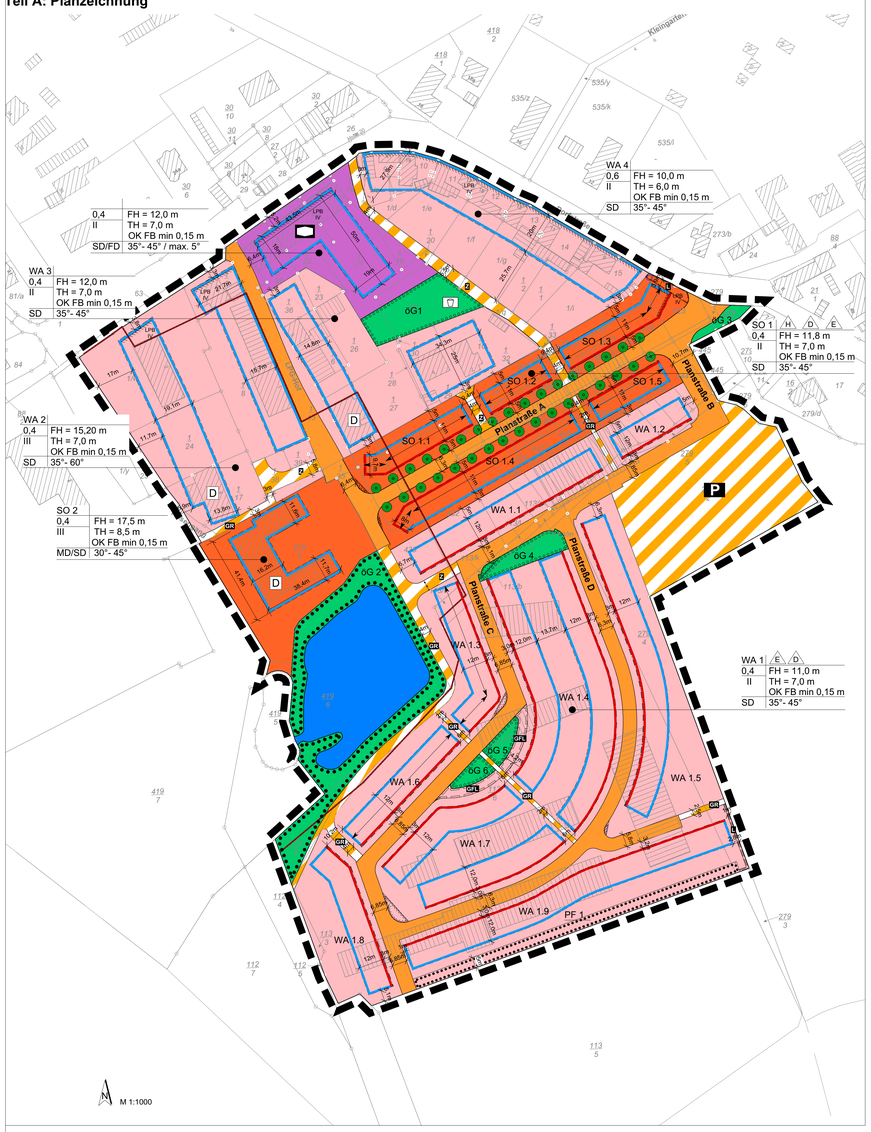
Teil A: Planzeichnung



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 natürlichen Geländeoberfläche, gemessen mittig zwischen den äußeren Eckpunkten der Außenwände des jeweiligen Hauptbaukörpers.

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

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. 6.3.1)
  - öG 2: Uferrand (Weiteres siehe Teil B: Text, Nr. 6.3.2)
  - öG 3 - 6: Quartiersgrün (Weiteres siehe Teil B: Text, Nr. 6.3.3)
- 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]

- D — Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal) die dem Denkmalschutz unterliegt [§ 9 Abs. 6 BauGB]
- Flächendenkmal welches dem Denkmalschutz unterliegt [§ 9 Abs. 6 BauGB]
- Standort Grundwassermessstelle LMBV (P6458)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- WA 1 / 0,4 / II / SD — FH = 11,0 m; TH = 7,0 m; OK FB = min. 0,15 m; 35°- 45° — Erläuterung Nutzungsschablonen
- 9,5m — Bemaßung Baufenster und Verkehrsflächen

Bezeichnung Baugebiet	Bauweise
WA 1 (Allgemeines Wohngebiet)	max. Firsthöhe in m
SO1 (SO Ferienhaus)	max. Traufhöhe in m
SO2 (SO Schloss Störmthal)	Oberkante Fußboden - Geländehöhe

IV. Darstellungen der Kartengrundlage (Auszug)

- 30 / 31 — 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. 2BauNVO]

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. 125150 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 2,00m 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 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 [§ 89 Abs. 2 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 Das Vorhaben liegt außerdem im Umfeld bereits bekannter archäologischer Kulturdenkmale und ist daher gemäß § 14 Absatz 1 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) genehmigungspflichtig. Vor Beginn der Maßnahme ist ein entsprechender Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen.

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 S 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

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

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'
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
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'
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
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 Freiflächenrund/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
FPyrus 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.

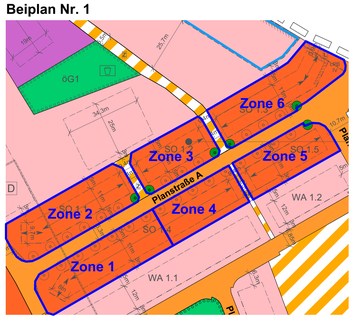
8. Kampfmittelbelastungen

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.

Beiplan Nr. 1



Beiplan Nr. 2

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