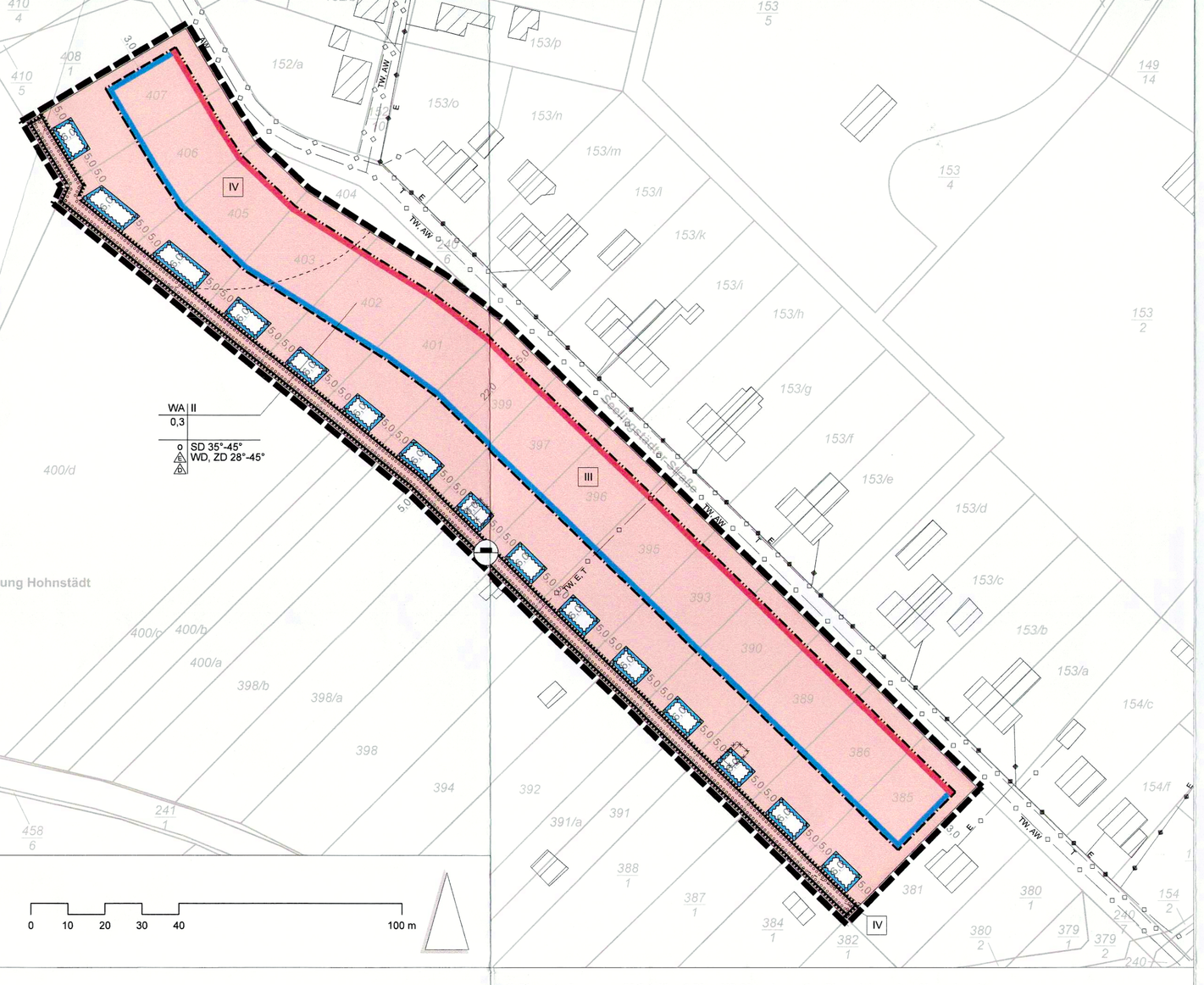
Planzeichnung zum Bebauungsplan (Teil A)



Planteil A - Planzeichnung

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 90

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

0,3 — max. zulässige Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

4. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Fläche für die Wasserwirtschaft, hier: Verdunstungsteich

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Fläche für Aufschüttungen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

E 1 — Entwicklung einer Streuobstwiese

A 1 — Entwicklung einer Mageren Frischwiese

$A_{CEF}2$ — Herstellen eines Ersatzhabitats für die Zauneidechse

7. Flächen mit Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

IV — Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Ausgabe Juli 2017)

Abgrenzung Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Ausgabe Juli 2017)

8. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	
Bauweise	Dachform Dachneigung
3,0	

Erläuterung der Nutzungsschablone

Bemaßung in m

II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanzVO 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

399 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Gemarkung Erdmannshain — Name der Gemarkung

Bestandsgebäude

Gebäude mit geplantem Rückbau

III. Nachrichtliche Übernahmen

TW, AW, E, T — Leitungen unterirdisch (Bestand)

Leitungen oberirdisch (Bestand)

TW, AW, E, T — Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Telekommunikation

Planteil B - Textliche Festsetzungen

I. textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

1.1 Gemäß § 4 BauNVO ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.2 Auf den Flächen des allgemeinen Wohngebietes sind Wohngebäude und Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Im WA ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks. Eine Überschreitung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

2.2 Geschossigkeit (§ 16 und § 20 Abs. 1 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse ist mit maximal 2 festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung einer Baulinie sowie einer Baugrenze bestimmt. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen bis zu max. einem Drittel der Breite des Hauptgebäudes und max. 2 m Tiefe ist zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist zulässig.

4. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO)
Gemäß Planeinschrieb sind Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung "Verdunstungsteich" festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind je Grundstück Verdunstungsteiche mit einer Fläche von mindestens 55 m² und einer Tiefe von mindestens 40 cm anzulegen und vollständig mit Schilf zu bepflanzen. Die Teichfläche ist durch geeignete Maßnahmen gegenüber dem Untergrund abzudichten. Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Es ist eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist ein Erdwall mit einer Höhe von mind. 0,5 m aufzuschütten.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 E 1 - Entwicklung einer Streuobstwiese
Innerhalb der gemäß Planeinschrieb mit E1 gekennzeichneten Fläche ist auf mindestens 2.361 m² eine Streuobstwiese aus einheimischen Obstgehölzarten mit einem Anteil von 60-80 % Apfel, ergänzt um wahlweise Birnen-, Pflaumen-, Kirsch- und Wildobstsorten anzulegen. Die Bäume sind mit einer Qualität als Hochstamm 3xv, mDb, StU 14-16 cm sowie mit einem Pflanzabstand von etwa 15 m auf der Fläche verteilt zu pflanzen. Pro Baum wird für die ersten fünf Jahre mindestens ein Anbindepfahl benötigt, dessen Länge sich nach der Höhe der Bäume richtet. Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege und eine zweijährige Entwicklungspflege für die Streuobstwiese vorzusehen. Erziehungs- und Verjüngungsschnitt bei Obstgehölzen sind regelmäßig und dauerhaft durchzuführen.

6.2 A 1 - Entwicklung einer Mageren Frischwiese
Innerhalb der gemäß Planeinschrieb mit A1 gekennzeichneten Fläche ist auf mindestens 1.353 m² ein separater Bereich als Magere Frischwiese zu entwickeln. Dazu ist in den ersten 5 Jahren die Fläche 2 x jährlich zu mähen, das Mahdgut ist nach 3-5 Tagen zu entfernen. In einem 3. Mahd (e nach Witterung) ist das Gräser zwischen Ende April und Anfang Mai durchzuführen (der höchste Stickstoffgehalt ist in den Ähren enthalten). Die 2. Mahd hat nach dem 15. September zu erfolgen, auch hier ist das Mahdgut nach 3-5 Tagen zu entfernen. Nach Ablauf der ersten 5 Jahre ist eine einmalige Mahd pro Jahr (nach dem 30. Juni) durchzuführen, das Mahdgut ist nach 3-5 Tagen zu entfernen. Eine Düngung der Fläche (auch das Ausbringen von Gülle/Jauche) ist nicht zulässig.

6.3 G 1 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Gemäß Planeinschrieb ist entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine Hecke aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in einer Qualität der Bäume als Hochstamm 2xv, oB, StU 8-10 cm und der Sträucher 2xv, oB, 100-150 cm in einem Pflanzabstand von 1,20 m x 1,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind eine Fertigstellungspflege von einem Jahr und eine anschließende Entwicklungspflege von zwei Jahren durchzuführen.

6.4 G 2 - Gestaltung nicht überbauter Flächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind bis spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch zu gestalten. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

6.5 G 3 - Freiflächenplan/Pflanzplan
In einem späteren Freistellungsverfahren nach § 62 SächsBO oder einem späteren Baugenehmigungsverfahren nach § 63 oder § 64 SächsBO ist mit dem Bauvorhaben ein Freiflächenplan / Pflanzplan als Bauvorlage vorzulegen.

6.6 $V_{vm}1$ - Bauzeitenregelung
Die Bauarbeiten sind außerhalb der Reproduktionszeiten gemäß BNatSchG (zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar) zu beginnen. Ist aus baubetriebsvergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn in diesem Zeitraum nicht möglich, ist vor Beginn der Bauarbeiten von einem geeigneten Sachverständigen eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf den Vorhabensfächen durchzuführen. Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen von geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (Fledermäuse) auf die Tageszeit von Sonnenauf- bis Sonnenuntergang zu begrenzen.

6.7 $V_{vm}2$ - Ökologische Baubegleitung
Im Falle eines Baubeginns zwischen März und August ist eine Kontrolle auf potenzielle Reproduktionshabitate von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Baufeld durchzuführen. Hierzu sind die Gehölze durch eine nachweislich fachlich geeignete Person auf Vorkommen von Brutvögeln mit entsprechend anerkannter Untersuchungsmethodik zu untersuchen. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ist die ordnungsgemäße Durchführung an die zuständige Naturschutzbehörde zu protokollieren und die Baustelle im Falle fehlender Nachweise von genutzten Fortpflanzungsstätten freizugeben. Sollten im Baubereich während der Baumaßnahmen genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrelevanter Tierarten nachgewiesen werden, ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde über weitere Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu entscheiden.

6.8 $V_{vm}3$ - Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen
Es sind ausschließlich Maschinen und Fahrzeuge einzusetzen, die den Anforderungen der 32. BImSchV genügen und mit dem RAL-Umweltzeichen (RAL - ZU 53) ausgestattet sind. Die Beeinträchtigung des Umfeldes durch Feinstäube während Abbruch- und Entsiegelungsarbeiten ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Besprengung) zu vermeiden.

6.9 $V_{vm}4$ - Umsetzen der Zauneidechse
Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten im Rahmen der Erschließung des Gebietes sind die sich innerhalb des Plangebietes befindenden Zauneidechsen abzusammeln und in ein geeignetes Ersatzhabitat (vgl. $A_{CEF}2$) zu verbringen. Ein frühestmöglicher Abfang ist ab März/April mit Beginn der Aktivitätsperiode möglich. Der Abfang ist anschließend fortlaufend bei geeigneten Witterungsverhältnissen fortzuführen, bis die gesamte Population umgesiedelt ist. Zum Abfangen ist das gesamte Gelände mit einem Reptilienschutzzaun zu umstellen und die eingeschlossenen Tiere einzusammeln (Handfang, Fangeimer). Diese Arbeiten sind von erfahrenen Personen auszuführen und bis zum weitestgehenden Leerfangen (mind. 5 Tage ohne weitere Fänge / bei optimaler Witterung) durchzuführen. Der Zaun ist bis zum Abschluss der Bautätigkeit funktionstüchtig zu erhalten, um ein Rückwandern der Tiere zu verhindern. Die Freigabe der jeweiligen Bauflächen erfolgt erst nach Abnahme durch die ökologische Baubegleitung und ist der uNB (mit Einreichung der Dokumentation) zeitnah schriftlich anzuzeigen.

6.10 V 5 - Bodenschutz
Die baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Bauvorhabens sind vom Baubetrieb freizuhalten, um die Böden vor Kontamination und sonstiger Devastierung zu schützen. Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung und Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind prinzipiell auszuschließen. Für unvermeidliche Bodenbelastungen, die durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen verursacht werden können, sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (z.B. sachgemäße Behälter, Folienunterlagen, Schutz vor Auswaschung).

6.11 $A_{CEF}1$ - Anbringen von Nistkästen
Vor Beginn der Hauptbrutzeit (bis zum 28. Februar) sind folgende Nisthilfen an den verbleibenden Gehölzen im räumlichen Kontakt zum Untersuchungsraum anzubringen:
- 2 Nistkasten als Nischenbrüterhöhlen
- 5 Nistkasten für Kleinmeisen (3x Ø 26mm / 2x Ø 32 mm)
- 3 Nistkasten für Star (Ø 45 mm)
- 3 Kästen für Wendehals / Gartenrotschwanz (Einflug oval: 30 x 55 mm)

6.12 $A_{CEF}2$ - Schaffen von Ersatzstrukturen für die Zauneidechse
Innerhalb der gemäß Planeinschrieb mit $A_{CEF}2$ gekennzeichneten Fläche ist vor Beginn der Umsetzung der Maßnahme $V_{vm}4$ ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen herzustellen. Hierzu sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
- Befreiung von Teilbereichen der Süd- und Westböschung des angrenzenden Tennisplatzes vom Zwergmispelbewuchs auf ca. 35 % der Böschungsfläche (Abplaggen)
- Anlage von 5 Sandhügeln à 6 m²
- Anlage von 2 Steinriegeln à 7 m²
- Anlage von 2 Winterquartieren à 24 m²
- Anlage von 2 Holzhaufen à 12,25 m²

Die Einzelmaßnahmen zur Herstellung des Ersatzhabitats richten sich nach dem "Maßnahmenkonzept zur Umsiedlung von Zauneidechsen aus dem Plangebiet" als Anlage zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Ausgabe Juli 2017)
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im allgemeinen Wohngebiet durch zeichnerische Festsetzungen die Lärmpegelbereiche III und IV gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zugeordnet. In den durch die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gebildeten Teilflächen gelten für alle Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer. Die in der DIN 4109 für diese Lärmpegelbereiche festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind einzuhalten. Eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen der Gebäudeplanung mit einer Grundrissorientierung zu kombinieren.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegel-bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten		
			Bettenräume in Kran-kenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über-nachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [1]) und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w, ges}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2])	50	45
7	VII	>80	[2])	[2])	[2])

[1]) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[2]) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

7.2 Nachts ist die Lüftung durch Fenster in Spaltlüftstellung nur bei Außenschallpegeln bis 50 dB(A) für schutzbedürftige Räume zu verwenden. Bei Außenschallpegeln nachts über 50 dB(A) sind schalldämmende, evtl. fensteraunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

8. Dachgestaltung

8.1 Gemäß Planeinschrieb werden Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und Dachneigungen getroffen. Flachdächer sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung ist nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen bindend.

8.2 Es sind ausschließlich nicht glänzende Bedachungsmaterialien zulässig.

8.3 Für die Dächer ist ausschließlich eine rote, braune oder schwarze Dachdeckung zulässig.

8.4 Je Grundstück ist für Hauptgebäude maximal eine Dachgrundfläche von 150 m² zulässig.

9. Fassadengestaltung
Für die Gestaltung der Fassaden sind reinweis, schwarz und sehr grelle Farben nicht zulässig.

10. Einfriedungen

10.1 Als Einfriedungen sind nur Zäune, Hecken und Mauern mit einer Höhe von max. 1,60 zur Straßenseite und max. 2 m an den übrigen Grundstücksgrenzen zulässig, soweit keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen. Die Sockelhöhe darf bei Zäunen max. 0,20 m betragen.

10.2 Bei der Errichtung von Einfriedungen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m zur nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze einzuhalten.

11. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur direkt an der Stätte der Leistung zulässig. Die zulässige Werbefläche beträgt maximal 1 m².

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(1) Die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen $V_{vm}1$ bis $V_{vm}3$ und der Artenschutzmaßnahme $A_{CEF}1$ ist bis spätestens einen Monat nach Baufeldfreimachung bei der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

(2) 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 fünf Jahre mindestens ein Anbindepfahl benötigt, dessen Länge sich nach der Höhe der Bäume richtet. Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege und eine zweijährige Entwicklungspflege für die Streuobstwiese vorzusehen. Erziehungs- und Verjüngungsschnitt bei Obstgehölzen sind regelmäßig und dauerhaft durchzuführen. zum unverändert Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Sollte ein Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 12 SächsDSchG genehmigungspflichtig sein, ist eine entsprechende denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leipzig einzuholen.

(3) Im Rahmen sich anschließender Planungsphasen sind ergänzend zum vorliegenden hydrogeologischen Gutachten zusätzliche standortkonkrete und auf die konkrete Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach EC 7 bzw. DIN 4020 hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der Böden und der allgemeinen Gründungsverhältnisse für die zu errichtenden Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken durchzuführen. Der Umfang ist nach DIN EN 1997 und DIN 4020 anzufertigende geotechnische Bericht sollte u. a. Aussagen zur Baugrundschichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten, Bohrarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Sofern weitere Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durchgeführt wurden oder noch werden, sind die Ergebnisse von Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts unter Verweis auf § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übermitteln.

(4) Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers sind am Ende der Dachentwässerungsleitungen zur Absetzung von Schwebstoffen ein Absetz- und Kontrollschacht oder eine Zisterne zu errichten. Dieser Schacht bzw. diese Zisterne ist mit einem gelochten Deckel zu versehen, der als Notüberlauf bei Volleinstau der Rigole fungiert. Das austretende Wasser kann dann im Muttenboden versickern. Das Gelände um den Schacht bzw. die Zisterne ist so zu profilieren, dass das Wasser nicht zum Gebäude und nicht zu den Nachbargrundstücken abfließen kann.

(5) Das Plangebiet liegt nach bisher vorliegenden Kenntnissen 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 wird empfohlen, die 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 wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

(6) An den Grundstückszufahrten sollen zur Seelingstädter Straße Sichtfelder in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

(7) Bei der Errichtung von Zufahrten auf den Flurstücken 402, 403 und 405, Gemarkung Hohnstädt, ist zu berücksichtigen, dass die innerhalb des öffentlich gewidmeten Flurstücks 404 zu errichtende Löschwasserzisterne auch künftig uneingeschränkt zugänglich bleibt. Die künftige Anordnung der Zisterne ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren.

(8) Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung Grimma, Markt 16/17 in 04668 Grimma während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB): i.d.F. 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) i. d. F. 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.

Planzeichenverordnung (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.

Ausgleichsmaßnahme $A_{CEF}2$ (M 1:1.500)

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen A1 und E1 (M 1:2.000)

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Grimma hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 26.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 "Wohnbebauung Seelingstädter Straße" sowie die Abgrenzung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen und am 09.12.2017 öffentlich bekannt gemacht.
Grimma, den 28. SEP. 2021
Berger, Oberbürgermeister

2. Der Stadtrat hat am 26.04.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 "Wohnbebauung Seelingstädter Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Grimma, den 28. SEP. 2021
Berger, Oberbürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 28.05.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Grimma, den 28. SEP. 2021
Berger, Oberbürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 "Wohnbebauung Seelingstädter Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.06.2018 bis 06.07.2018 (einschl.) in der Stadtverwaltung Grimma, Markt 17, 04668 Grimma während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Grimma am 26.05.2018 rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.
Grimma, den 28. SEP. 2021
Berger, Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat hat am 25.04.2019 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 "Wohnbebauung Seelingstädter Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB mit Begründung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.
Grimma, den 28. SEP. 2021
Berger, Oberbürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 06.05.2019 zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Grimma, den 28. SEP. 2021
Berger, Oberbürgermeister

7. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 "Wohnbebauung Seelingstädter Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.05.2019 bis 28.06.2019 (einschl.) in der Stadtverwaltung Grimma, Markt 17, 04668 Grimma während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Grimma am 18.05.2019 rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.
Grimma, den 28. SEP. 2021
Berger, Oberbürgermeister

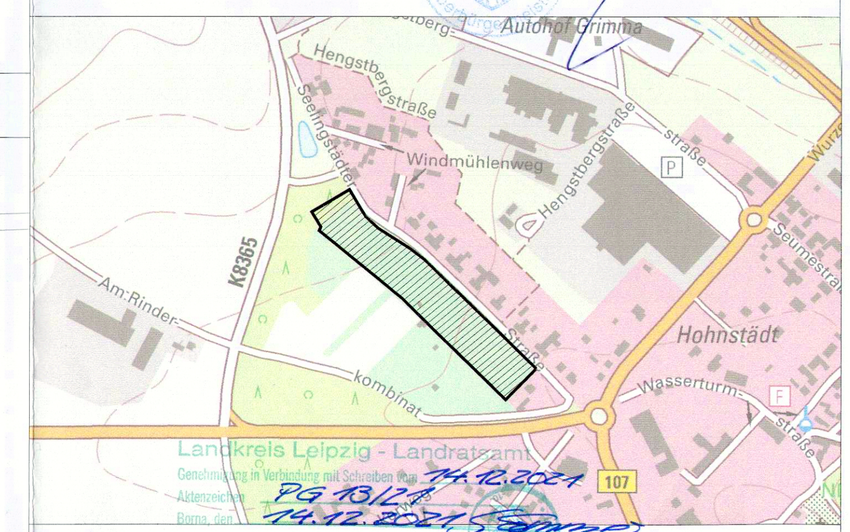
8. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf in seiner Sitzung am 22.07.2021 geprüft und die Abwägung durchgeführt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Grimma, den 28. SEP. 2021
Berger, Oberbürgermeister

9. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: 07.07.2021). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung ist sie nicht garantiert.
Borna, den 23.09.2021
Landratsamt Landkreis Leipzig
Vermessungsamt

10. Der Bebauungsplan Nr. 94 "Wohnbebauung Seelingstädter Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung, wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 22.07.2021 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Grimma, den 28. SEP. 2021
Berger, Oberbürgermeister

11. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 94 "Wohnbebauung Seelingstädter Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung vom 27.06.2021 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt.
Grimma, den 23.09.2021
Berger, Oberbürgermeister

12. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 94 "Wohnbebauung Seelingstädter Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Grimma am 27.10.2021 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 ist am 27.10.2021 in Kraft getreten.
Grimma, den 21.02.2022
Berger, Oberbürgermeister



Plangebiet

Übersichtsplan
Maßstab 1 : 7.500

Auftraggeber: Stadt Grimma, Markt 16/17, 04668 Grimma, fon (03 43 7) 98 58 0, fax (03 43 7) 98 58 226		Bebauungsplan Nr. 94 "Wohnbebauung Seelingstädter Straße" gemäß § 13b BauGB	
verfasser: büro knoblich, Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin, fon (0 34 23) 7 58 60-0, fax (0 34 23) 7 58 60-59		Satzung	
17-097	Kno/Mül	1:1.000	17-097_satzung
Auftragsnummer	Kürzel	Maßstab	Plandatei/Ordner
Mül	Kno	97,0 x 59,4	21.06.2021
gezeichnet	geprüft	Plangröße in cm	Datum
			1
			Blatt-Nr.