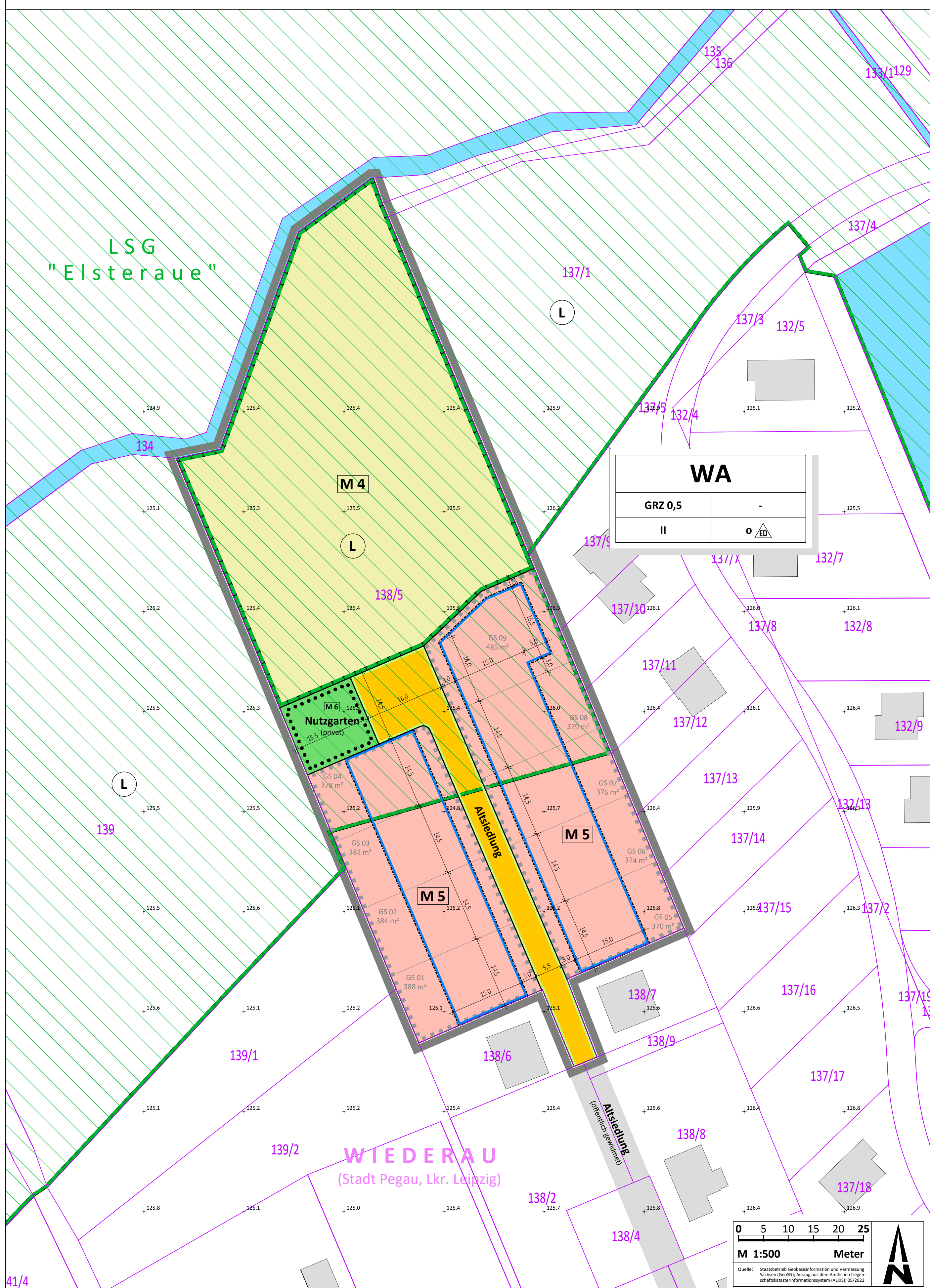


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Legend for the plan drawing, detailing symbols for building types, green spaces, and infrastructure. It includes sections for 'Art der baulichen Nutzung', 'Maß der baulichen Nutzung', 'Bauweise, Baulinien, Baugrenzen', 'Verkehrsf lächen', 'Grünflächen', 'Flächen für die Landwirtschaft und Wald', and 'Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft'.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1.1 Gemäß § 4 BauNVO ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
1.1.2 Zulässig sind Wohngebäude sowie der Versorgung des Gebiets dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe.
1.1.3 Weitere Nutzungen nach
• § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO (der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie nach
• § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.1 Grundflächenzahl: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
1.2.2 Geschossigkeit: Die maximale Anzahl der Geschosse ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf zwei (II) Vollgeschosse begrenzt. Im Geltungsbereich ist der Bau von Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche (Kellergeschosse) unzulässig. Die Oberfläche des Fertigfußbodens des unteren Geschosses einer baulichen Anlage muss gleich oder größer der unmittelbar angrenzenden vorhandenen Geländeoberfläche sein (OF FF8 >= OFG).

TEIL C: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- 3 Nachrichtliche Übernahmen
3.1 Landschaftsschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich mit dem nördlichen Teilbereich im Landschaftsschutzgebiet „Elsteraue“ (Nr. 1 40; Verordnung des Landratsamtes Leipziger Land vom 13.12.1997). Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Ausgliederung des Teilbereiches aus dem LSG erforderlich.
3.2 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet
Das Plangebiet befindet sich komplett im überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 75 Abs. 1 Nr. 2 SächsWG i.V.m. § 76 Abs. 1 WHG. Dieses wurde gemäß § 75 Abs. 4 SächsWG als überschwemmungsgefährdetes Gebiet der Weißen Elster im Amtsbauzirk Leipzig Nr. 3/2022, vom 31. März 2022 öffentlich bekannt gemacht.
4 Hinweise
4.1 Denkmalschutz und Archäologie
4.1.1 Denkmalschutz: Nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde werden keine zu vertretenden denkmalpflegerischen Belangen nach gegenwärtigem Kenntnisstand berührt.
4.1.2 Archäologie: In der unmittelbaren Umgebung zum Vorhabenbereich befindet sich eine archäologisch vielschichtig geprägte Kulturlandschaft von außerordentlich hoher archäologischer Relevanz. Diese, wie auch die noch unbekannt im Boden liegenden archäologischen Befunde, sind geschützte Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDschG.
4.2 Immissionsschutz
4.2.1 Wärmepumpen: Bei Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnhäuser soll der „LA1 - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013, aktualisiert durch Beschluss der 139. LA1-Sitzung vom 24.03.2020, aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes angewandt werden.
4.2.2 Feuerungsanlagen: Durch Feuerungsanlagen (insbesondere für feste Brennstoffe) kann es in der Umgebung zu Belastigungen durch Rauchgas kommen.
4.2.3 Solarkollektoren: Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen.
4.3 Radonschutz
4.3.1 Das Plangebiet befindet sich:
• in keiner radioaktivem Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
• außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und [...] in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.
4.3.2 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.
4.4 Insektenschutz
4.4.1 Bei der Errichtung oder einer wesentlichen Änderung von Straßen und Wegen sowie der Außenbeleuchtung baulicher Anlagen und Grundstücke sind im Rahmen der Planung folgende Hinweise (Aufzählung nicht abschließend) zu beachten:
• Einsatz von insektenresistenten Leuchtmitteln (Verwendung von warmweißen LED (< 3.000 Kelvin) mit nur geringem kurzweiligem Strahlungsanteil)
• Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (seitliche Abstrahlung) und direkt-strahlende Leuchten in Verbindung mit möglichst niedriger Anbringung (siehe Lichtlenkung)
• Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
• Verwendung von Gehäusen, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden
• Einbau von Dämmerungsschaltern / Präsenzbabhängige Steuerung
4.5 Grünordnung
4.5.1 Grenzabstände für Bäume und Sträucher: Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten, sofern zwischen den Nachbarn keine abweichende Vereinbarung (nach § 3 SächsNRG) getroffen wurde.
4.5.2 Bodenschutz: Bodenmaterial, welches bei Baumaßnahmen anfällt, ist gemäß § 7 Abs. 2 KrWG zu verwerten. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung.
4.5.3 Erhalt und Pflege der Pflanzung von Gehölzen: Das Abschneiden oder das auf den Stock setzen von Bäumen außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzter Flächen und Sträuchern, haben gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum 1. Oktober bis 31. Februar zu erfolgen.
4.5.4 Roden und Zurückschneiden von Gehölzen: Das Abschneiden oder das auf den Stock setzen von Bäumen außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzter Flächen und Sträuchern, haben gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum 1. Oktober bis 31. Februar zu erfolgen.
4.6 Artenschutz
4.6.1 Artenschutzrechtliche Vorgabe 1 (V 1): Bei einer Änderung der Flächennutzung oder der Lebensraumaustattung, insbesondere bei einem erheblich verzögerten Baubeginn (5 Jahre nach Erstellung der Darlegung der Umweltbelange), ist im Vorfeld einer Bebauung eine erneute Bestandskontrolle erforderlich.
4.6.2 Artenschutzrechtliche Vorgabe 2 (V 2): Eine Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit, welche von Anfang April bis Anfang August dauert, erfolgen.
4.6.3 Artenschutzrechtliche Vorgabe 3 (V 3) (alternativ zu V 2): Zeitnah zur Baufeldfreimachung, ist eine Begehrung zur Feststellung des Brutvogelvorkommens innerhalb des entsprechenden Bereiches notwendig.
4.6.4 Artenschutzrechtliche Vorgabe 4 (V 4): Zum Schutz der Wechsellärmer ist die Baustelle innerhalb der Laichzeit (welche von Anfang April bis Mitte Juni dauert) einmal wöchentlich dahingehend zu überwachen, dass sich möglichst keine temporären Gewässer bilden.
4.6.5 Artenschutzrechtliche Vorgabe 5 (V 5): Zum Schutz wandernder Tiere, insbesondere des Bibers, darf die Fläche für Landwirtschaft nicht eingezäunt werden (außer Tierkoppeln und Gehölzschutz).

VERFAHRENSABLAUF

- 1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes (im Verfahren nach § 13b BauGB) wurde am 13.07.2022 in öffentlicher Sitzung des Stadtrates beschlossen.
2. Der Stadtrat hat am 05.04.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 01.03.2023 inkl. Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Planauslage wurde am 05.05.2023 amtlich bekannt gemacht.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 15.06.2023 bis einschließlich 16.06.2023 bei der Stadtverwaltung ausliegen und wurde im gleichen Zeitraum im Landesportal Bauleitplanung online zugänglich gemacht.
5. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden wurden im Rahmen der Beteiligung mit Schreiben vom 15.05.2023 gebeten, ihre Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung abzugeben.
6. Die Verfahrensänderung zur Aufstellung des Bebauungsplanes (im Regelverfahren) wurde am 18.10.2023 in öffentlicher Sitzung des Stadtrates beschlossen.
7. Der Stadtrat hat am 18.10.2023 den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 01.03.2023 inkl. Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.
8. Die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Planauslage wurde am 19.12.2023 amtlich bekannt gemacht.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 01.03.2023 hat in der Zeit vom 19.12.2023 bis einschließlich 19.01.2024 bei der Stadtverwaltung ausliegen und wurde im gleichen Zeitraum im Landesportal Bauleitplanung online zugänglich gemacht.
10. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden wurden im Rahmen der Beteiligung mit Schreiben vom 19.12.2023 gebeten, ihre Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung abzugeben.
11. Der Stadtrat hat am 20.04.2024 den erarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 26.04.2024 inkl. Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.
12. Die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Planauslage wurde am 20.04.2024 amtlich bekannt gemacht.
13. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 26.04.2024 hat in der Zeit vom 20.04.2024 bis einschließlich 20.05.2024 bei der Stadtverwaltung ausliegen und wurde im gleichen Zeitraum im Landesportal Bauleitplanung online zugänglich gemacht.
14. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden wurden im Rahmen der Beteiligung mit Schreiben vom 20.04.2024 gebeten, ihre Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung abzugeben.
15. Die vorgelegten Anregungen und Hinweise und sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 20.04.2024 abgewogen.
16. Das Ergebnis der Behandlung der vorgelegten Anregungen und abgegebenen Stellungnahmen wurden den Bürgern, Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbarkommunen mit Schreiben vom 20.04.2024 mitgeteilt.
17. Der Bebauungsplan i. d. F. vom 26.04.2024, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem dem Textteil (Teil B), wurde am 26.04.2024 durch den Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
18. Der Bebauungsplan i. d. F. vom 26.04.2024, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem dem Textteil (Teil B), wird hiermit aufgeführt.
19. Die Satzung i. d. F. vom 26.04.2024 sowie die Stelle, bei der die Satzung während der üblichen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft erhalten kann, sind am 26.04.2024 im Amtsbauzirk der Gemeinde amtlich bekannt gemacht worden. Der in Kraft getretene Bebauungsplan ist ebenfalls in das Zentrale Landespotal Bauleitplanung eingestellt worden und dort für jedermann einsehbar.
20. In der Planzeichnung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen für Vermögensschäden durch diesen Bebauungsplan (§§ 39 - 42 und 44 BauGB) hingewiesen worden.
21. Die Satzung ist am 26.04.2024 in Kraft getreten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Legal basis section including Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Sächsische Bauordnung (SächsBO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), and Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG).