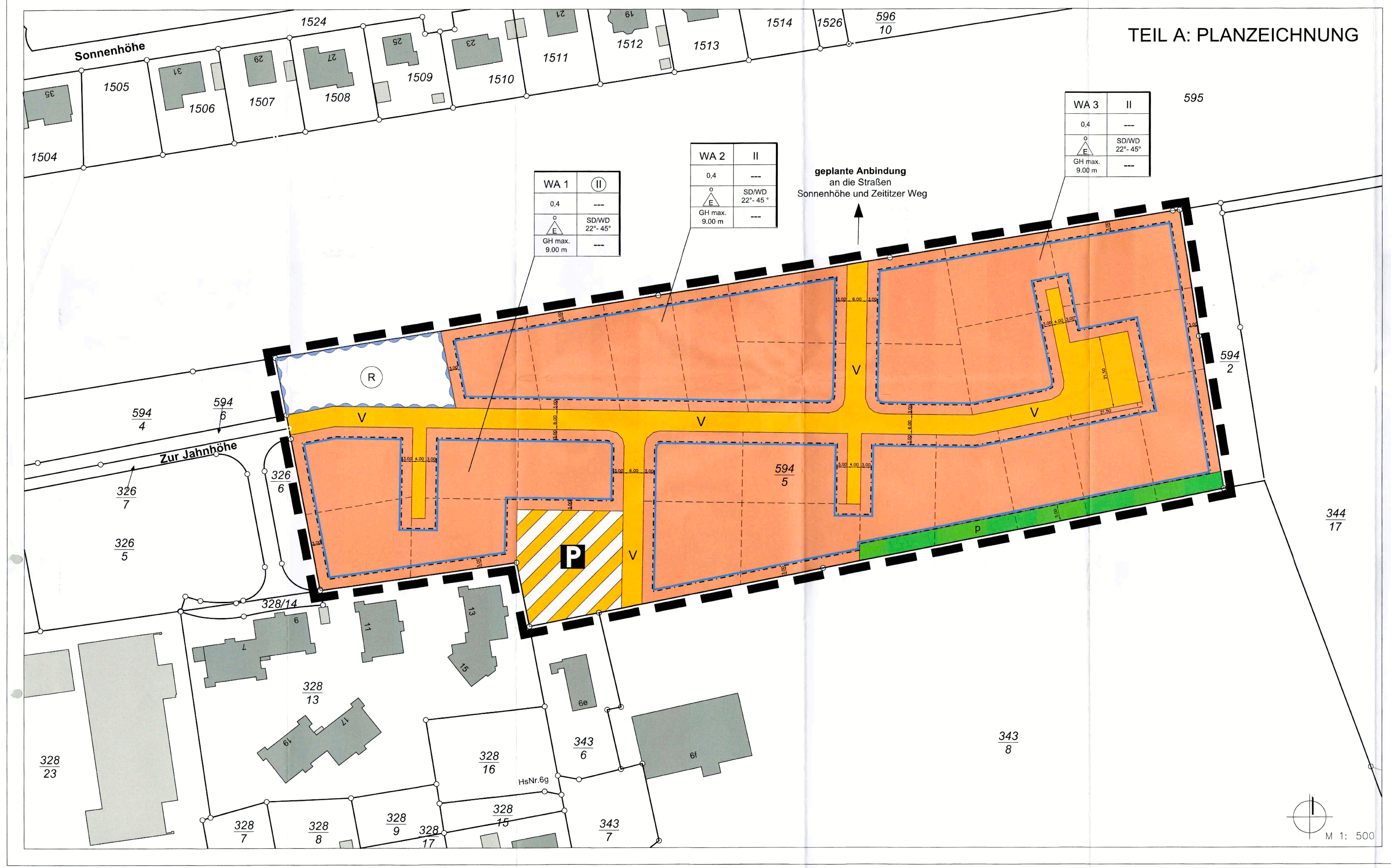


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	---
Bauweise	Dachform/Dachneigung
maximale Gebäudehöhe	---

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1Nr. 1 BauGB)
   - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Baugebiete WA 1 bis WA 3
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19, 20 BauNVO)
   - 0,4 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, § 19 BauNVO)
   - II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
   - (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend zweigeschossig (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
   - GHmax = 9.00 — maximale Gebäudehöhe in Meter (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   - o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
   - E — nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
   - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - V — öffentliche Verkehrsfläche/Verkehrsberuhigter Bereich
   - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
   - P — Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz
   - Straßenbegrenzungslinie
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - p — private Grünfläche
6. Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
   - R — Regenrückhaltebecken
7. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - SD/WD — Dachform: Satteldach/Walmdach (§ 89 SächsBO)
   - 22°- 45° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß (§ 89 SächsBO)
8. Bestandsangaben
   - vorhandene Bebauung - Beispiel -
   - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer - Beispiel -
9. Informative Plandarstellung
   - 3.00 — Vermaßung in Meter - Beispiel -
   - geplante Grundstücksaufteilung

Hergestellt auf der am 27.03.2018 vom LRA Landkreis Leipzig, Vermessungsamt, Leipziger Str. 67, 04552 Borna digital übermittelten Plangrundlage (Katasterplan).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (Baugebiete WA 1 bis WA 3)
§ 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (= sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 19 und 20 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit 0,4 - bezogen auf die jeweilige Grundstücksfläche - als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Anzahl der Geschosse wird innerhalb des Baugebiets WA 1 zwingend auf 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Innerhalb der Baugebiete WA 2 und WA 3 ist sie auf 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax.) wird innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf 9,00 m begrenzt und ist das Maß zwischen Fußbodenoberkante der Rohdecke des Erdgeschosses (Erdgeschossfußbodenhöhe = EFH) und dem Schnittpunkt Oberkante First.

Die als Maximalwert festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die Fußbodenoberkante der Rohdecke des Erdgeschosses (EFH) und ist das Maß der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstücksgrenze, von der aus das Gebäude erschlossen wird. Die EFH darf für das Hauptgebäude max. 0,30 m über oder unter dem Bezugspunkt liegen.

Für Nebenanlagen wird eine Maximalhöhe von 3,00 m festgesetzt. Dies gilt nicht für Garagen und Carports.

2. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gemäß Planeintrag die offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12,14, 23 BauNVO

Hauptgebäude sind nur innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das Vortreten bzw. Überschreiten der Baugrenze von untergeordneten Gebäudeteilen wie Dachüberständen, Dachrinnen, Gesimse etc. ist zulässig. (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 BauNVO).

Nebenanlagen, überdachte Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger ist auf dem betreffenden Grundstück ein zusätzlicher Stellplatz zu schaffen.

Zwischen Garagen/überdachten Stellplätzen/Carports und der öffentlichen Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein.

4. Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung für Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sind grundsätzlich überall zulässig.

5. Verkehrsflächen / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Gemäß Planeintrag wird ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie des öffentlichen Parkplatzes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

6. Private Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist gemäß Planeintrag ein 5,00 m breiter Streifen als private Grünfläche (p) festgesetzt. Diese ist als dauerhafte Grünfläche zu erhalten und von Ablagerungen aller Art freizuhalten. Sie ist ausschließlich mit Laubgehölzen zu bepflanzen und die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Eine Überbauung der privaten Grünfläche ist unzulässig.

Ausgeschlossen werden auf dieser Fläche erwerbsmäßige Haus- und Nutztierhaltung sowie erwerbsmäßige Kleintierzucht.

Einzäunungen sind auf der privaten Grünfläche so herzustellen, dass der vorhandene Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.

7. Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Das gemäß Planeintrag festgesetzte Regenrückhaltebecken ® soll als offenes Erdbecken hergestellt werden. Die gesamte Anlage ist umlaufend mit einer Höhe von 2,00 m einzuzäunen.

Eine Zufahrt bzw. Zuwegung zur Anlage ist von der im Süden angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus zu gewährleisten und mit einem entsprechenden Tor zu versehen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Vorhandene und nicht mehr erforderliche Bodenversiegelungen sind unter Beachtung der örtlichen (Boden-) Verhältnisse zurückzubauen und zu entsiegeln.

Freianlagen und Zuwegungen in den privaten Grundstücken sind so zu gestalten, dass die Versiegelung minimal bleibt. Einfahrten, Zuwegungen und Stellplätze in den privaten Grundstücken sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und möglichst frei von Neophyten und invasiven Arten zu halten.

Großgehölze sind so zu pflanzen, dass die Ost-Süd-Seite der Gebäude nicht verschattet wird.

Baugrundstücke, die an den baurechtlichen Außenbereich angrenzen sind zum Außenbereich hin mit Gehölzen einzugrünen. Die nachbarschaftsrechtlichen Grenzabstände sind dabei zu berücksichtigen und einzuhalten.

Die Stellung der Gebäude zueinander ist so zu gestalten, dass eine optimale Ausnutzung passiver solarer Energie möglich ist.

Der gemäß Planeintrag festgesetzte öffentliche Parkplatz ist mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen und an seinen Rändern mit Gehölzen einzugrünen.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Oberflächen von Solarkollektoren sind nicht reflektierend zu gestalten.

10. Festsetzungen für die Anpflanzung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstige Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbauten bzw. die nicht zu versiegelnden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu bepflanzen bzw. als dauerhafte Grünanlagen mit heimischen, standortgerechten Gehölz- und Straucharten sowie mit Rasenflächen abwechslungsreich und funktionsgerecht zu gestalten.

In jedem Baugrundstück sind mindestens 20 % der Gartenfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

11. Aufschüttungen und Abgrabungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 + 26 BauGB

Bei Geländeveränderungen ist die Anpassung des Geländes an die jeweils angrenzenden Nachbargrundstücke zu gewährleisten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind für die Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° bis 45° zulässig.

Für die Dacheindeckung dürfen keine glitzernden und reflektierenden Materialien verwendet werden.

Die Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen / Carports und Nebengebäuden sind als Flachdächer mit bituminöser Dachhaut zulässig.

Solarkollektoren mit matter Oberfläche und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind in gleicher Neigung wie das Dach anzubringen. Sie können aber auch in die Fassade integriert werden. Die Aufstellung von Fotovoltaik-Anlagen als selbständige Anlagen außerhalb der Dachflächen ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig.

1.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, Klinkermauerwerk, unpolierter Naturstein, Holz oder konstruktives Fachwerk, zu verwenden. Die Herstellung von Kunststofffassaden ist unzulässig.

Als Außenanstriche sind glänzende (= reflektierende) Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben unzulässig.

Bei großflächigen Verglasungen oder Wintergärten sind keine verspiegelten Glasoberflächen zu verwenden.

2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind gärtnerisch zu gestalten.

Die nicht überbauten Grundstücksbereiche sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz/Abstellfläche befestigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen und Anpflanzungen an öffentlichen Verkehrsflächen werden auf eine Höhe von maximal 1,50 m über der Fahrbahnebene begrenzt und müssen einen „Lochanteil" von 50 % aufweisen. Für die übrigen Einfriedungen wird eine maximale Höhe von 2,00 m festgesetzt.

Das gemäß Planeintrag festgesetzte Regenrückhaltebecken ist umlaufend mit einer Höhe von 2,00 m einzuzäunen.

4. Werbeanlagen / Antennen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Ansichtsfläche zulässig. Leuchtreklame ist generell ausgeschlossen. Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger zulässig.

5. Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Abfallbehälter müssen so untergebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Standplätze derartiger Behälter in Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so ab zu pflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

III. HINWEISE

Grenzabstand zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken

An den nördlichen und östlichen Grenzen des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, zu denen ein bestimmter Grenzabstand einzuhalten ist. Infolgedessen wird bezüglich einer benachbarten landwirtschaftlich genutzten Grundstücksfläche folgende Passage in die betreffenden Kauf- bzw. Notarverträge aufgenommen:

„Dem Käufer ist bekannt, dass sich an der nördlichen / östlichen Grundstücksgrenze des Kaufgegenstandes ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück anschließt. Der Verkäufer weist in diesem Zusammenhang auf die gesetzlichen Bestimmungen des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes (SächsNRG) in Bezug auf Abstandsflächen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken hin, insbesondere auf § 7 (Abstand von der Grenze) und § 10 (Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken)."

Archäologie

Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u. a.) sind gemäß § 20 SächsDSchG sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel.: 0351 - 8926 0 mitzuteilen. Der Fund und die Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern und bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Passage ist schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.

Bodenschutz / Bodenschonendes Bauen / Bodenaushub

Oberboden und kulturfähiger Unterboden im Baustellenbereich ist vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen, zu sichern und bis zur Wiederverwendung zu pflegen. Ein Vermischen des Oberbodens mit Fremdstoffen ist auszuschließen.

Bodenschutzrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten, dazu sollen bei Baumaßnahmen insbesondere die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten", 18915 „Bodenarbeiten", 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" Beachtung finden und die nachfolgenden Hinweise berücksichtigt werden:

Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Auf Grund der Vornutzung ist neben Bodenaushub ggf. auch mit dem Anfall von Fremdstoffen und Auffüllungen zu rechnen. Diese sind vollständig zu entfernen.

Bodenaushub und Materialien sind gemäß KrWG stofflich zu verwerten oder einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Naturschutz

Während der Bauarbeiten sind Gehölze im Kronen-, Stamm- und Starkwurzelbereich gemäß DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.

Zur Pflege der Gartenflächen sollte auf den Einsatz von Insektiziden möglichst verzichtet werden.

Für den Verlust des Brutpaares der Feldlerche im Bebauungsplangebiet ist die Anlage von 10 Lerchenfenstern auf einer benachbarten Ackerfläche vorgesehen. Dazu erfolgt die Aufwertung von ca. 6 ha Ackerfläche zur Schaffung von zusätzlich geeigneten Feldlerchenhabitaten mittels Anlage von Feldlerchenfenstern. Die Durchführung der Maßnahme ist vertraglich zu fixieren und für die vorgesehene Dauer durch eine Ökologische Baubegleitung zu überwachen.

Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers ist bei einer Bebauung alles vorzusehen, um ein Versickern von Wasserschadstoffen zu vermeiden.

Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser in den privaten Grundstücken in möglichst ausreichend dimensionierten Speichern (Zisternen mit 6 m³ Speichervolumen je Baugrundstück) zu sammeln und für die Bewässerung der Gartenflächen zu nutzen.

Klimaschutz

Die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Klimageräten und Luftwärmepumpen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Heizblockkraftwerke) sind zu beachten.

Geologie

Am geplanten Standort des Regenrückhaltebeckens eventuell vorhandene Ablagerungen sind vollständig bis auf den tragfähigen, gewachsenen Untergrund zu entfernen.

Sofern im Umfeld des RRB weitere Ablagerungen anstehen und diese durch Regenwasserversickerung über hydraulisch durchlässige Zonen im Geschiebemergel beeinflusst werden können, ist das Becken nachweislich durch geeignete Maßnahmen z. B. mit Bentonitmatten abzudichten.

Zur räumlichen Abgrenzung (Fläche und Tiefe) der Ablagerungen empfehlen wir ergänzende Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durchgeführt wurden oder noch werden, sind die Ergebnisse unter Verweis auf § 11 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben.

Altlasten

Während der Baugrunderkundung wurden im westlichen Bereich des Flurstückes 594/5 Auffüllungen mit Fremdbestandteilen wie Asche, Ziegelreste und Haushaltsabfällen vorgefunden. Die Auffüllungen erreichen eine Mächtigkeit von ca. 3 m. Eine horizontale Abgrenzung der Auffüllungen fand im Rahmen der Baugrunduntersuchungen nicht statt.

Diese Auffüllungen werden im Baugebiet baubegleitend und nachweislich vollständig ausgehoben und entsorgt. Für den Bodenaustausch wird nur Bodenmaterial verwendet, welches den Anforderungen des § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 gerecht wird.

Die Vorsorgewerte nach § 9 Abs. 1 i. V. m. Anhang 2 Punkt 4 BBodSchV werden nachweislich eingehalten.

Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung Bauvorbereitung und -ausführung weitere Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 10 Abs. 2 SächsABG vom 31. Mai 1999 die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständigen Behörde (hier LRA Landkreis Leipzig, Umweltamt) mitzuteilen.

Der zuständigen Behörde sind auf Verlangen alle Auskünfte zu erteilen und die Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung der Aufgaben nach BBodSchG und SächsABG benötigt. Gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG haben der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Baugrunduntersuchung

Sofern im Plangebiet Baumaßnahmen vorgesehen sind und keine standortkonkreten Angaben zu den geologischen Standortverhältnissen (u. a. Schichtenaufbau, Ermittlung gesteinsphysikalischer Kennwerte, Grundwasserverhältnisse) vorliegen, wird empfohlen eine der Bauaufgabe angepasste Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997 und DIN 4020 durchzuführen. Diese sollten u.a. Aussagen zur Baugrundschichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie eine Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen enthalten. Sofern hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt werden, sollten diese vorzugsweise in die Baugrunduntersuchungen integriert werden.

Das Plangebiet befindet sich in der Frosteinwirkungszone II nach RStO 12.

Bohranzeige- / Bohrergebnismitteilungspflicht

Im Falle der Durchführung von Erkundungsbohrungen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß dem Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstG) sowie der Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstGDV) gegenüber dem LfULG hingewiesen. Ein Merkblatt über die Vorbereitung und Durchführung von Bohrarbeiten enthalten die „Hinweise zur Vorbereitung und Durchführung von Bohrarbeiten vom 22.10.2001, veröffentlicht im Sächsischen Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001". Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax" elektronisch erfolgen (www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/40862.htm).

Rohstoffe

Nach dem Geodatenarchiv des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) beginnt ca. 200 m östlich des Plangebietes die Betriebsfläche des Tontagebaus Brandis-Nordfeld. Dieser Tontagebau befindet sich mit Stand Januar 2018 noch in Planung, sollte aber bei der Ausweisung des Wohngebietes „Jahnhöhe" bereits berücksichtigt werden. Auskunft zum konkreten Stand des bergrechtlichen Verfahrens erteilt das Sächsische Oberbergamt.

Geogefahren

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 nach DIN 4149. Etwa 150 m südöstlich des Plangebietes befinden sich nach vorliegenden Daten im Geodatenarchiv des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) unterirdische Hohlräume nach § 8 Sächsische Hohlraumverordnung (SächsHohlrVO). Eine grobe lagemäßige Abgrenzung der Hohlraumgebiete kann im Internet unter der URL www.bergbau.sachsen.de/8159.html erfolgen. Auch wenn das Plangebiet scheinbar nicht direkt von den Hohlräumen betroffen ist, wird empfohlen das Sächsische Oberbergamt in Freiberg einzubeziehen und dort entsprechende Detailinformationen zum exakten räumlichen Umfang, zur Tiefenlage sowie zum Zustand der Hohlräume zu erfragen.

Natürliche Radioaktivität

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 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 Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann sich gewandt werden an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Besucheradresse: Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema, Telefon: (03772) 3804-27

Kontaktadresse: Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz, Telefon: (0371) 46124-221, Telefax: (0371) 46124-299, radonberatung@smul.sachsen.de, www.strahlenschutz.sachsen.de

Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Feuerungsanlagen

Die Einhaltung der Bedingungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV), insbesondere der Ableitbedingungen der Abgase (hier § 19 Abs. 1 und 2 der 1. BImSchV für feste Brennstoffe sowie VDI 3781 - Blatt 4 für gasförmige und flüssige Brennstoffe) ist zu gewährleisten.

Nutzung der Geothermie und regenerativer Energien

Hinsichtlich der möglichen Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnhäuser sind schalltechnische Konflikte entsprechend dem „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" (Stand: 28.08.2013) zu vermeiden.

Die Nutzung von Geothermie ist in Sachsen erlaubnispflichtig. Auskünfte zum Erlaubnisverfahren erteilt das Landratsamt Landkreis Leipzig, untere Wasserbehörde, als zuständige Behörde.

Bei den Bauarbeiten ist folgendes zu beachten:
Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 WHG). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 WHG).

Löschwasserversorgung

Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung für das geplante Baugebiet wird in den Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Brandis und dem Investor gekoppelt.

Abfallentsorgung

Gemäß §17 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind Erzeuger oder Besitzer von Abfällen verpflichtet, diesen den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern zu überlassen, soweit sie zu einer Verwertung auf den von ihnen im Rahmen ihrer privaten Lebensführung genutzten Grundstücken nicht in der Lage sind oder diese nicht beabsichtigen.

Diese Regelung gilt auch für Erzeuger und Besitzer von Abfällen zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen, soweit sie diese nicht in eigenen Anlagen beseitigen. Eine weiterführende Regelung findet sich in § 6 Abs. 1 der Satzung des Landkreises Leipzig über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallwirtschaftssatzung (AWS)).

Danach sind Eigentümer von Grundstücken im Landkreis Leipzig, auf denen Abfälle aus privaten Haushalten und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen und gemäß § 6 Abs. 2 der AWS verpflichtet, Abfälle zur Beseitigung dem Landkreis zu überlassen. Die Umsetzung der Anschlusspflicht der Abfallerzeuger und Besitzer umfasst insbesondere die notwendigen Voraussetzungen für die satzungsgemäße Gestellung und Vorhaltung der von der Kell GmbH bereitgestellten Abfallbehälter zu schaffen. Nach § 15 Abs. 4 AWS erfolgt die Entsorgung der Abfälle mit Spezialfahrzeugen (Abfallsammelfahrzeuge) nur auf öffentlichen Straßen und Wegen. Der Standplatz und der Transportweg für die Abfallbehälter sind vom Anschlusspflichtigen auf seinem Grundstück herzustellen und so anzulegen, dass eine Entleerung der Behälter ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich ist. Sobald entsprechende Einrichtungen dafür geschaffen werden müssen, ist das Sache des Anschlusspflichtigen.

Eine Befahrung der Stichstraßen durch die Müllabfuhr nicht möglich. Aus diesem Grund müssen diejenigen Eigentümer, deren Grundstück an einer Stichstraße anliegt, ihre Mülltonnen im Bereich der Erschließungsstraße zum Entleeren abstellen.

MITNETZ Strom

Nieder- und Mittelspannungsanlagen

Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an unser Projektmanagement Mockritz

Herr Hecht
Friedrich-Ebert-Straße 26
04416 Markkleeberg
Tel (0341) 120-7338
E-Mail: Axel.Hecht@Mitnetz-Strom.de

zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der enviaM Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Beachten Sie bitte, dass zur Einholung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ein zeitlicher Vorlauf von mindestens 6 Monaten erforderlich ist, sollte es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt. Hierzu wenden Sie sich bitte an den

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
Netzregion West-Sachsen
Netzvertrieb
Friedrich-Ebert-Straße 26
04416 Markkleeberg
Tel. (0341) 120-7575
E-Mail: Steffen.Muentzenberg@enviaM-strom.de

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die enviaM Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine 110-kV-Anlagen der enviaM Mitteldeutsche Energie AG sowie Anlagen der envia TEL GmbH in Bestand und Planung.

Deutsche Telekom

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit TK-Infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich.

Für die Einrichtung des gewünschten Telekommunikationsanschlusses ist durch den künftigen Bauherren ein gesonderter Auftrag über die kostenlose Rufnummer 08003 - 301903 oder per E-Mail an FMB.BHH.Auftrag@telekom.de notwendig.

VERFAHRENSVERMERKE

Das Bauleitplanverfahren wurde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) und der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):	30.05.2017
öffentliche Bekanntmachung:	13.06.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB):	vom 23.07.2018 bis inkl. 24.08.2018
öffentliche Bekanntmachung:	16.07.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB):	vom 23.07.2018 bis inkl. 24.08.2018
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB):	29.01.2019
öffentliche Bekanntmachung Offenlage:	18.02.2019
Öffentliche Auslegung:	vom 26.02.2019 bis inkl. 29.03.2019
Anhörung der Behörden: (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 22.02.2019 bis inkl. 29.03.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB):	28.05.2019

Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.
Stadt Brandis, den ~~09.06.2018~~ 20.06.2019 …… Arno Jesse, Bürgermeister

Rechtskraft Veröffentlichung: (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Stadt Brandis, den 15.07.2019 …… Arno Jesse, Bürgermeister

Die Darstellung des Grenzverlaufs und Bezeichnung der Flurstücke innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches entspricht den Katasterangaben vom 6.6.2019
Borna, den ~~06.06.2018~~ 6.6.2019
Landratsamt Landkreis Leipzig
Vermessungsamt

büro für städtebau
dipl.-ing. bianca reinmold-nöther
freie stadtplanerin
taucharer weg 8 - 04827 machern
fon: +49 34292 - 75352 - fax: 78653
reinmold-noether@t-online.de

28.05.2019 (Satzungsbeschluss)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung d. Grundstücke (BauNVO)

Verordnung über die Ausarbeitung d. Bauleitpläne u. die Darstellung d. Planinhalts (PlanzV 90)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

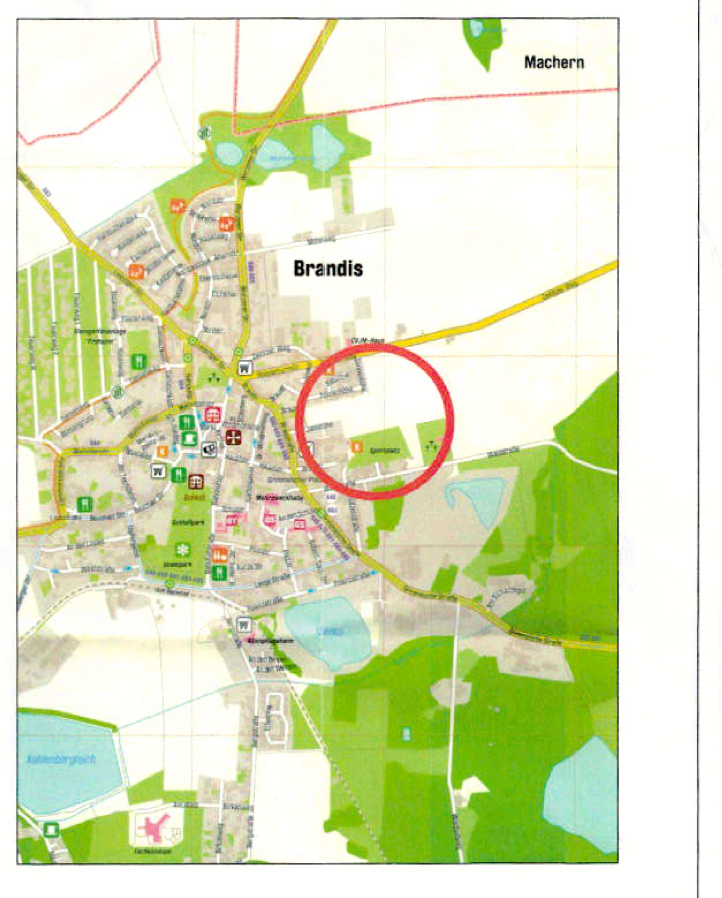
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG)

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

ÜBERSICHTSPLAN



Stadt Brandis

Bebauungsplan "Jahnhöhe" in Brandis