

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

<b>1. FESTSETZUNGEN</b>		<b>RECHTSGRUNDLAGE</b>
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
<b>GE<sub>e</sub></b>	eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
58/50	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags/nachts z.B. 58 dB (A) je m <sup>2</sup> tags, 50 dB (A) je m <sup>2</sup> nachts (siehe textl. Festsetzungen Pk. 1.2)	§ 1 Abs.4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
0,7	Grundflächenzahl, z.B. 0,7	§ 19 Abs.1 BauNVO § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
OK 113 m	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß z.B. OK 113 m ü. HN	§ 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO § 18 BauNVO
Bauweise		§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 Abs.1 u. 2 BauNVO
Überbaubare Grundstücksfläche		§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs.1 u. 3 BauNVO
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs.1 Nr.20 und Nr. 25 BauGB
	Umgränzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
<b>A/E</b>	Anpflanz- und Erhaltungsgebot	
Sonstige Planzeichen		§ 9 Abs.7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
	Leitungsrecht zu Gunsten der Medienträger (siehe Planschrift)	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

**2. KENNZEICHNUNGEN; NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

<b>Verkehrflächen</b>		§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen / Öffentlich für die Ortsumgehung Eilenburg der B87 Torgau-Leipzig gemäß Planfeststellungsbeschluss dauerhaft in Anspruch zu nehmende Fläche	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB u. Abs. 6 BauGB
<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>		§ 9 Abs.1 Nr.13 u. Abs.6 BauGB
	vorh. unterirdische Leitung	
	Umgränzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen	§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

Zur Fernwasserleitung DN 800 der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH ist ein Schutzstreifen von 5,0m beidseitig der Rohrleitung sowie von 2,0m beidseitig des Fernmeldekabels von Bebauung freizuhalten.

Das Vorhaben befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten sind archäologische Voruntersuchungen, zunächst als erster Grabungsschnitt, erforderlich. Dieser ist mindestens 3 Wochen vor Beginn mit dem Landesamt für Archäologie in Dresden abzustimmen. Der Vorhabenträger stellt den Bagger bereit und übernimmt die Kosten für den Geräteeinsatz. Vom Ergebnis wird abhängen, ob ein zweiter Grabungsschnitt notwendig wird, der einen größeren zeitlichen Vorlauf erfordert.

Auf der Grundlage des § 20 Abs. 1 und 2 des SächsDSchG besteht Melde- und Sicherungspflicht bei Bodenfunden. Diese ist, gemäß § 20 SächsDSchG, in die Planungsunterlagen und Ausführungsunterlagen zu übernehmen und die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen.

**Hinweise**  
Nach Aussagen des Ordnungsamtes des Landkreises Deltitzsch ist das Plangebiet nicht als munitionverseuchter Geländeteil bekannt. Munitionssucharbeiten sind daher nicht erforderlich. Bei Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten doch Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder Polizeibehörde anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall.

**3. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

	vorhandene Flurstücksgrenze
	Bezeichnung vorhandener Flurstücke
	vorhandene Flurgrenze
	vorhandene Höhen
	vorhandene Schächte

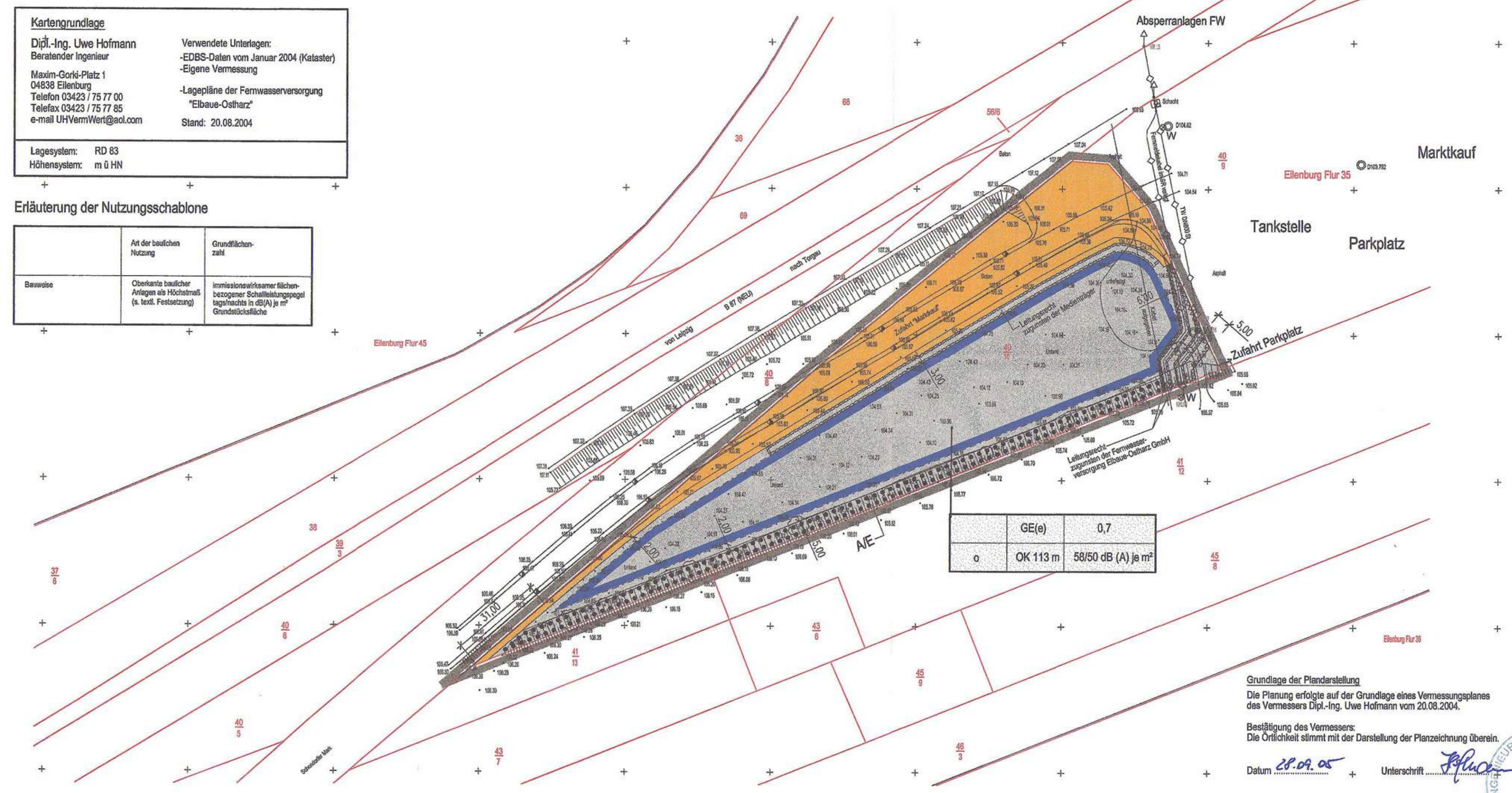
# Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Eilenburg

## Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark

**PLANZEICHNUNG TEIL A**

<b>Kartengrundlage</b>	
Dipl.-Ing. Uwe Hofmann Beratender Ingenieur Maxim-Gorki-Platz 1 04838 Eilenburg Telefon 03423 / 75 77 00 Telefax 03423 / 75 77 85 e-mail UH.Verm@t-online.de	Verwendete Unterlagen: -EDBS-Daten vom Januar 2004 (Kataster) -Eigene Vermessung -Lagepläne der Fernwasserversorgung "Elbaue-Ostharz" Stand: 20.08.2004
Lagesystem: RD 83 Höhensystem: m ü HN	

<b>Erläuterung der Nutzungsschablone</b>		
Bauweise	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
o	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (s. textl. Festsetzung)	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags/nachts in dB(A) je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche



**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat billigte am 31. Januar 2005 den geänderten Bebauungsplan-Entwurf vom 10. Dezember 2004 und beschloss dessen öffentliche Auslegung.
- Der Bebauungsplan bestehend aus:
  - Planzeichnung, M 1: 1000
  - Textliche Festsetzungen und Begründung
 haben in der Zeit vom 14. Februar 2005 bis 14. März 2005 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Eilenburg Rathaus, Bürgerbüro zu jedermann Einsicht öffentlich ausgesetzt:  
 Montag bis Donnerstag von 8:00 - 18:00 Uhr  
 Samstag von 8:00 - 12:00 Uhr  
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfreit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch den Amtsblatt der Großen Kreisstadt und des Landkreises Deltitzsch Nr. 5105 vom 04. Februar 2005 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden.  
 Eilenburg, 07.09.05 Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches wird als richtig bescheinigt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen, wurde nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 07.09.05 mit Beschluss - Nr. 48/2005 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.  
 Torgau, 09.08.2005 i.v. Wegau, Leiter des Vermessungsamtes  
 Eilenburg, 07.09.05 Oberbürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt.  
 Eilenburg, 12.09.05 Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.09.05 im Amtsblatt der Großen Kreisstadt und des Landkreises Deltitzsch - Nr. 5105 ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (vergl. § 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.09.05 in Kraft getreten.  
 Eilenburg, 26.09.05 Oberbürgermeister

**TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

**1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

**1.1 GE(e) -Gebiete gemäß § 8 BauNVO**  
In dem GE(e) -Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

In dem GE(e) -Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten - nicht zulässig.

**1.2** In dem GE(e) - Gebiet sind gemäß §1 Abs. 5 i.v.m §1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Einzelhandelsbetriebe für Kraftfahrzeuge. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang zu im Gebiet ansässigen Betrieben des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

**1.3** Innerhalb des GE(e) Gebietes sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreitet, der in der gedruckten Nutzungsschablone angegeben ist, wobei der Wert vor dem Quartier der Tagewert für die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Wert nach dem Quartier der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist.

**2.0 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a + b BauGB)**

**2.1 Flächen zur Bepflanzung und Erhaltung**  
Entlang der südlichen Böschung ist eine mehrreihige, freiwachsende Hecke aus einheimischen Arten zu entwickeln. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und zu integrieren. Die Übergangsbereiche zu den angrenzenden Nutzungen sind durch einen Krautsaum auszubilden, der sich sukzessive entwickeln soll. Eine Mahd dieses Krautsaums hat nur einmal im Jahr zu erfolgen.

**Artenauswahl**  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
Eucynium europaeus  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rhamnus cathartica  
Ribes uva-crispa  
Rosa canina  
Rubus fruticosus  
Rubus idaeus  
Viburnum lantana

**(Pflanzqualität: v. Str., mind. 3 Triebe)**

**2.2 Begrünung von Stellplätzen**  
Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein großkroniger Laubbau zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mind. 6 m groß auszubilden und dürfen nicht überfahrbar sein.

**Artenauswahl**  
Aesculus x carnea 'Brioti'  
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'  
Sorbus intermedia 'Brouwers'

**(Baumqualität: Hochstamm oder Stammshub, mind. 3cv., SIU=16-18 cm)**

Die Pflanzmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 178 BauGB bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Hauptgebäude abzuschließen. Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.

**Roter Hartriegel**  
- Hasel  
- Zweiflügeliger Weißdorn  
- Eingriffeliger Weißdorn  
- Pfleiferhülchen  
- Rote Heckenrösche  
- Schlehe  
- Faulbaum  
- Wilde Stachelbeere  
- Heckenrose  
- Brombeere  
- Himbeere  
- Wolliger Schneeball

**Rotblühende Kastanie**  
- Roldorn  
- Schwedische Melrose

**GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch  
BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

Raumordnungsgesetz  
ROG in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) zuletzt geändert durch Art 2 EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Sächsische Gemeindeordnung  
SächsGemO in der Fassung der Neubekanntmachung vom 31. März 2003 (SächsGVBl. S. 55)

Sächsische Bauordnung  
SächsBauO in der Neufassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S.200)

Bauabstandsverordnung  
BauAVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3. des Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Sächsisches Naturschutzgesetz  
SächsNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 1994 (SächsGVBl. S. 1601, ber. 1995 S.106), zuletzt geändert durch Art. 7 SächsVMoDG vom 05. Mai 2004

Planzeichenverordnung  
PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58)

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz  
SächsABW in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 1986 (SächsGVBl. S. 261), geändert durch das Gesetz vom 28. Juni 2001 (SächsGVBl. S.426)

Sächsisches Wassergesetz  
SächsWG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 1998 (SächsGVBl. S. 383), geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des SächsWG vom 09. August 2004 (SächsGVBl. S. 374)

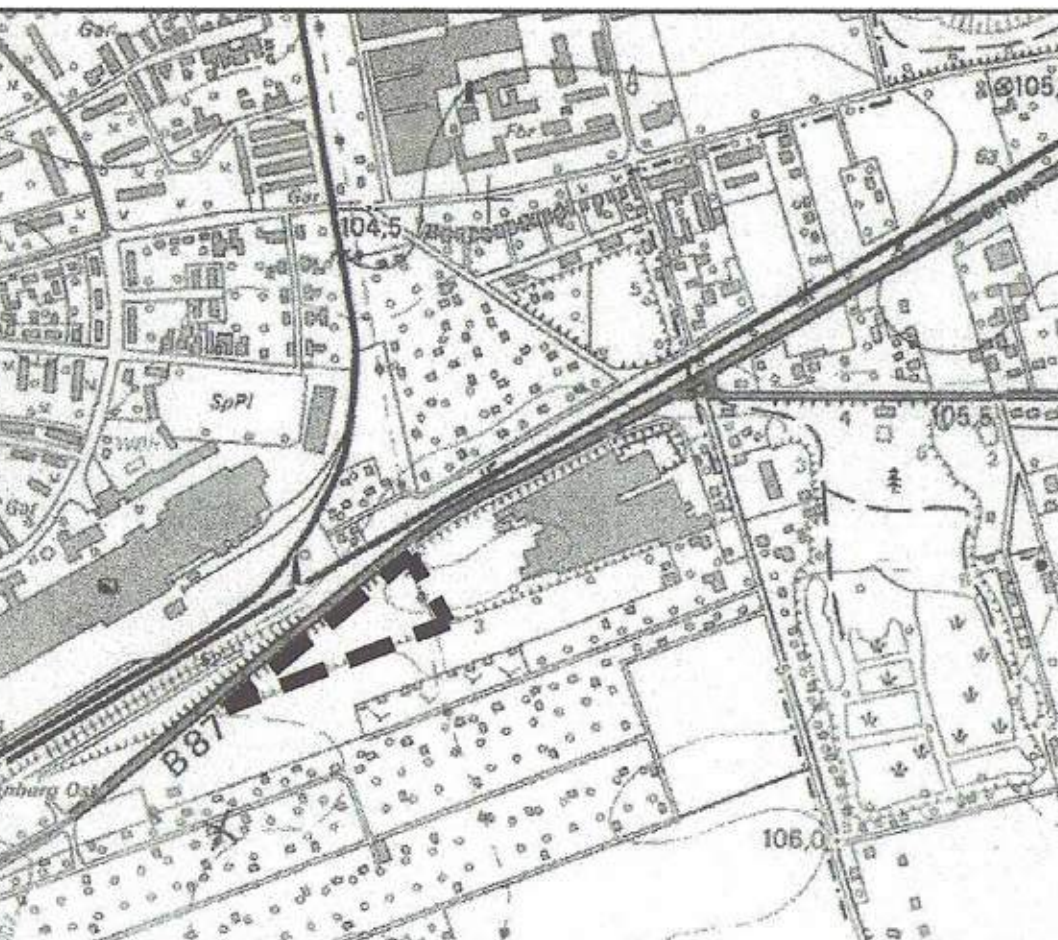
Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen  
Landesplanungsgesetz - SächsLPlG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 2001 (SächsGVBl. Nr. 17 S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung des Wiederaufbaus und zur Verbesserung des Hochwasserschutzes vom 14. November 2002 (SächsGVBl. S. 307)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen im Freistaat Sachsen  
SächsDSchG zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Erleichterung des Wiederaufbaus und zur Verbesserung des Hochwasserschutzes vom 14. November 2002 (GVBl. S. 307)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften  
BNatSchGNeureG vom 25. März 2002 (BGBl. I Nr. 22 vom 03. April 2002)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung  
UVPG zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP - Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I Nr. 40 vom 02.08.01 S. 1950), geändert durch Artikel 3 EAG Bau vom 24. Juni 2004

ANLAGE B2  
Stadtverwaltung Eilenburg  
Stadtentwicklung und Öffentlichkeitsarbeit  
Marktplatz 1  
04838 Eilenburg  
- 800 -



**Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Eilenburg**  
**Dienstleistungsansiedlung Schondorfer Mark**

Bearbeitungsstand	Planbezeichnung	Oberbürgermeister
Planfassung für den Satzungsbeschluss	Bebauungsplan	
Projektnummer	gezeichnet	geprüft
04248.001	1	23.05.2005
	Bearbeiter	Datum
	Ebert	12.09.05
	Massstab	
	1:1000	

**acerplan** Planungsgesellschaft mbH  
Architekten und Ingenieure  
Stammplatz Halle (Saale)  
Seebener Straße 22  
06114 Halle / Saale  
Tel.: (0345) 529-2173