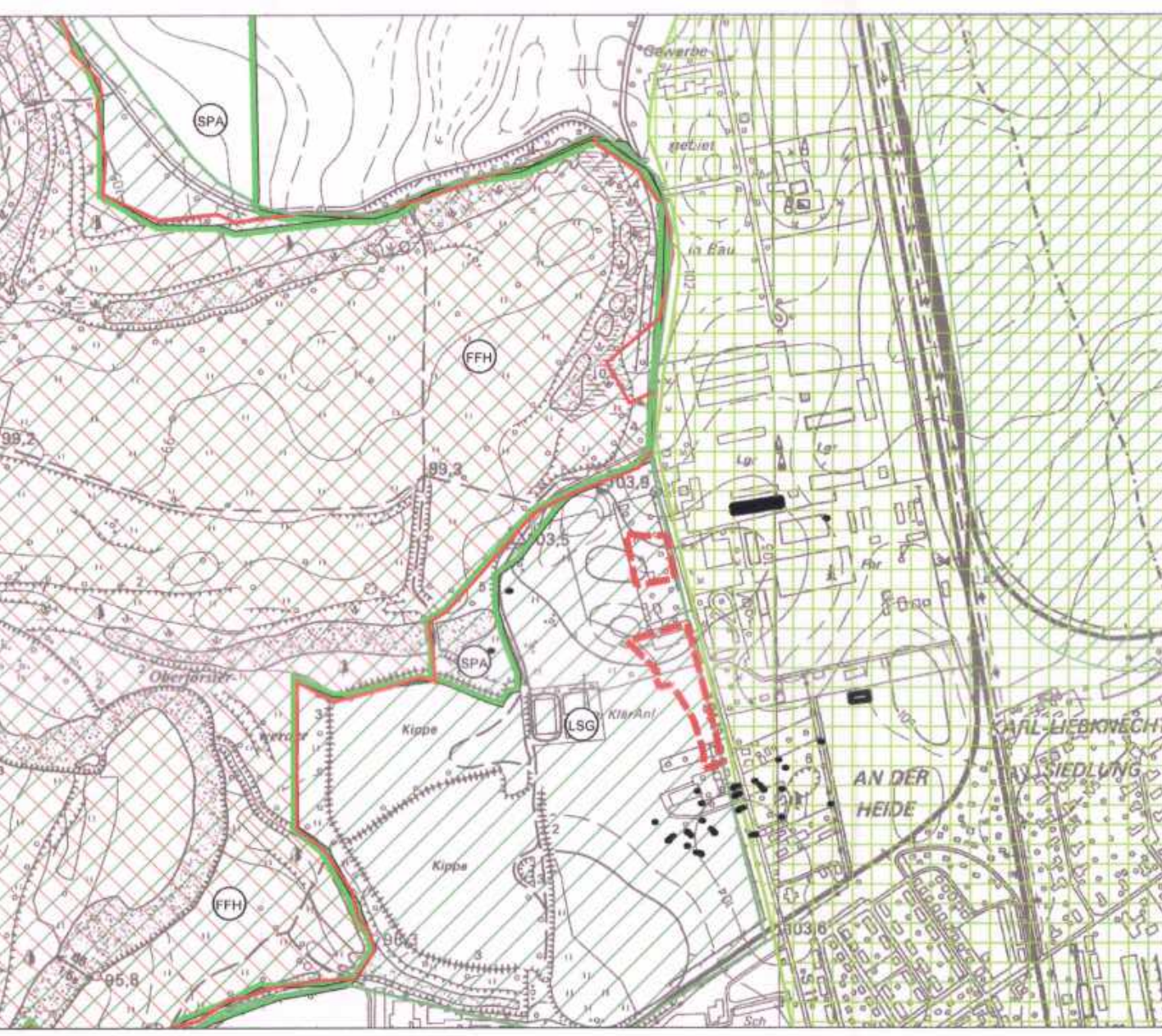


Planerische Grundlage:
Katasterdaten (ALK, Stand 12/2015),
zur Verfügung gestellt durch die Stadt
Eilenburg.

Übersichtsplan mit Schutzgebieten - Maßstab 1:10.000



 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeauen“
 SPA „Vereinigte Mulde“
 NSG „Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Dübener“
 LSG „Mittlere Mulde“ bzw. „Dübener Heide“
 Naturpark „Dübener Heide“
 Schutzgebietsgrenzen als shape-Datei übernommen vom LfULG, Stand 01/2015,
 im Bereich der Flurstücke 132/2, 139/2, 131/3, 117/4 und 105/7 angepasst an die Flurstücksgrenzen

Pflanzlisten

Tab. 1: Auswahl zu verwendender Gehölzarten - Obstbäume

Obstbäume	Sorte
Äpfel	Sorte „Dülmener Rosenapfel“
	Sorte „Jakob Lebel“
	Sorte „Kaiser Wilhelm“
	Sorte „Landsberger Renette“
	Sorte „Roter Eiserapfel“
Birnen	Sorte „Rote Sternrenette“
	Sorte „Rote Boskoop“
	Sorte „Rote Sternrenette“
	Sorte „Köstliche von Chameux“
	Sorte „Pastorenbirne/Sorte „Phillipsbirne“
Sorte „Schweizer Wasserbirne“	

Tab. 2: Auswahl zu verwendender Gehölzarten - Sträucher, einheimisch, standortgerecht (BMU, 2011)

Sträucher, einheimisch, standortgerecht	
Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweifriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
einh. Wildrosenarten	<i>Rosa spp.</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Planteil A

- I. Zeichnerische Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 - SO Kfz** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 - Zweckbestimmung: Kraftfahrzeughandel und Kraftfahrzeugreparatur
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16-19 BauNVO)
 - 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl
 - H 8,0 m maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 und 4 sowie § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
 - a** Baugrenze
 - a** abweichende Bauweise
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Ein- und Ausfahrbereich
 - Bus Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Bushaltestelle
 - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Fläche für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Elektrizität, hier: Trafostation
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - M1 Maßnahme M1 (siehe textl. Festsetzung 4.1)
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Aufhebungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Eilenburg Ost westl. Dübener Landstraße" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - GFL mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (siehe textl. Festsetzung Nr. 5.1)
- | Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) | Erläuterung der Nutzungsschablone |
|---------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| Höhe baulicher Anlagen | Bauweise | |
- II. Planunterlagen gem. § 1 Abs. 2 PlanZV 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter
- Flur 39 Flurnummer
 - Eilenburg Gemarkungsname
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - 120 Flurstücksnummer
 - 3,00 Bemaßung in m
 - 150,00 Höhenbezugspunkt in m über NHN 92
- III. Nachrichtliche Übernahme
- Gebäude Bestand
 - unterirdische Leitung - Strom
 - Straßengraben, übernommen aus der digitalen Stadtgrundkarte (zur Verfügung gestellt von der Stadt Eilenburg 01/2016)

Planteil B

- Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
- I Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
 - SO Kfz: sonstiges Sondergebiet Kraftfahrzeughandel und Kraftfahrzeugreparatur.
 - Das Sondergebiet Kraftfahrzeughandel und Kraftfahrzeugreparatur dient der Unterbringung von Kfz-Verkaufsbetrieben und Reparaturbetrieben.
 - Allgemein zulässig sind Ausstellungs- und Verkaufsgebäude sowie Werkstatt- und Servicegebäude für Kraftfahrzeuge mit zugehörigen Nebenanlagen sowie dem Betrieb zugeordnete Büroflächen. Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung einer Betriebswohnung bis max. 80 m² Wohnfläche für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
 - Nebenanlagen: In dem mit SO Kfz festgesetzten Gebiet sind Anlagen der Fremdwerbung zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)
 - Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Sondergebiet wird mit 8,0 m festgesetzt. Unterer Höhenbezugspunkt ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Höhenpunkt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Gebäude.
 - Untergeordnete technische Anlagen größerer Höhe können im Sondergebiet gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO in Ausnahmefällen zugelassen werden. Dazu gehören Entlüftungsrohre, Antennen, Schornsteine und ähnliche technische Anlagen.
 - 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)
 - 3.1 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
 - 3.2 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Die Länge der Gebäude darf, unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes, 50 m überschreiten.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 4.1 M1 - Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit Streuobst und einzelnen Strauchgruppen
 - Im Norden des Plangebietes (Flurstück 132) ist das vorhandene Garten- und Grabeland (mit hohlenreichen Obstgehölzen) auf einer Fläche von 2.250 m² zu extensivem Grünland mit Streuobstgehölzen und einzelnen Strauchgruppen zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen hohlenreichen Obstgehölze stellen einen (potenziellen) Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und xylobionte Käfer dar und sind zu erhalten.
 - Zur Pflege sind die extensiv genutzten Grünlandflächen 1- bis 2-mal jährlich zu mähen. Die 1. Mahd sollte nicht vor Mitte Juni, die 2. Mahd nicht vor Ende August stattfinden. Das Mähgut ist zwecks Auslagerung von den Flächen abzutragen. Innerhalb der Fläche sind in Ergänzung der bereits vorhandenen Gehölze 10 Obstbäume der in Tab. 1 genannten Sorten zu pflanzen. Es sind ausschließlich Hochstämme, 2xv oB StU 8-10, mit einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen. Zusätzlich sind an den Rändern der Maßnahmenfläche 4 Strauchgruppen mit je 8 bis 10 Sträuern aus Arten der Tab. 2 anzulegen (Qualität Sträucher: vStR, H 60-100 cm; Pflanzdichte: 1,5x1,5 m). Tabelle 2 enthält eine Auswahl von im Mittel- und Ostdeutschen Tiefland und Hügelrand natürlich vorkommenden Gehölzarten, deren Standortansprüche dem innerhalb des Plangebietes vorkommenden Standortverhältnissen weitestgehend entsprechen. Die Ersatzpflanzungen haben spätestens eine Pflanzperiode nach Beendigung der jeweiligen Bauvorhaben zu erfolgen. Sie sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- Sonstige Festsetzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Innerhalb des Sondergebietes wird auf dem Flurstück 113/1 der Gemarkung Eilenburg zugunsten der Stadtwerke Eilenburg GmbH und der MITNETZStrom GmbH ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 2 m festgesetzt.
 - Innerhalb des Sondergebietes wird auf dem Flurstück 108/1 der Gemarkung Eilenburg zugunsten der baro Solar OFW GmbH & Co. KG Doberschütz ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 2 m festgesetzt.
- II Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- II.1 Hinweis zum Immissionsschutz:
Die straßenzugewandte Seite des geplanten Verkaufsgebäudes liegt im Lärmpegelbereich V nach DIN 4109. Das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile des Verkaufsgebäudes sollte an straßenzugewandten Büroräumen 35 dB(A) sowie an Betriebswohnungen 41 dB(A) gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 betragen.
- II.2 nachrichtliche Übernahme unterirdisch vorhandener Stromleitungen:
Die in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Stromleitungen sind einschließlich der jeweils zugehörigen Schutzstreifen nicht zu überbauen. Da Abweichungen zwischen Plandarstellung und tatsächlicher Lage der Leitungen nicht auszuschließen sind, sind die Eintragungen nicht bindend für den tatsächlichen Verlauf der Leitungsstrassen und können nur zur Übersicht genutzt werden. Die Baugrenzen berücksichtigen die jeweiligen Schutzstreifen der vorhandenen Leitungen.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Eilenburg hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße" beschlossen (Beschluss-Nr.: 02/2016). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Kreisstadt Eilenburg Nr. 4 am 19.02.2016.
Eilenburg, den 14.06.2019
Scheier Oberbürgermeister
- Die Öffentlichkeit ist im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 21.06.2016 nach § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet worden. Zeitpunkt und Ort der Informationsveranstaltung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Kreisstadt Eilenburg Nr. 12 am 10.06.2016 öffentlich bekannt gemacht.
Eilenburg, den 14.06.2019
Scheier Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 08.06.2016 zur frühzeitigen Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB unter Fristsetzung bis zum 11.07.2016 aufgefordert worden.
Eilenburg, den 14.06.2019
Scheier Oberbürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Eilenburg hat am 03.09.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 "Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße", bestehend aus der Planzeichnung vom 16.08.2018 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung sowie der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr.: 60/2018).
Eilenburg, den 14.06.2019
Scheier Oberbürgermeister
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben/E-Mail vom 02.10.2018. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 02.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich 22.11.2018 aufgefordert worden.
Eilenburg, den 14.06.2019
Scheier Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 "Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße" mit der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 08.10.2018 bis 22.11.2018 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit den Hinweisen, dass der Inhalt der Bekanntmachung und die genannten Unterlagen zusätzlich ins Internet (www.eilenburg.de und www.buergerbeteiligung.sachsen.de) eingestellt sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen (bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan) unberücksichtigt bleiben können, im Amtsblatt Nr. 20 vom 28.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Eilenburg, den 14.06.2019
Scheier Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 HS 1 BauGB in seiner Sitzung am 11.11.2019 geprüft und mit Beschluss Nr. 131/2019 entsprechend berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Einsendern gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 HS 2 BauGB mit Schreiben/E-Mail vom 11.11.2019 mitgeteilt.
Eilenburg, den 14.06.2019
Scheier Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat am 01.04.2019 mit Beschluss-Nr. 18/2019 den Bebauungsplan Nr. 44 "Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße" als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Eilenburg, den 14.06.2019
Scheier Oberbürgermeister
- Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Plan mit der amtlichen Flurkarte wird bescheinigt. Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.
Eilenburg, den 23.01.19
Landratsamt Nordsachsen Vermessungsamt
Scheier Oberbürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße", bestehend aus der Planzeichnung vom 16.08.2018, und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt.
Eilenburg, den 14.06.2019
Scheier Oberbürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße" sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Ausgabe Nr. 3 des Amtsblattes der Kreisstadt Eilenburg vom 21.02.2019 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 (§§ 214, 215 BauGB), auf die Vorschrift des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße" ist am 11.11.2019 in Kraft getreten.
Eilenburg, den 01.10.2019
Scheier Oberbürgermeister

Amtliche Adresse: Kreisstadt Stadt Eilenburg Marktstraße 04838 Eilenburg fon (0 34 23) 652-0 fax (0 34 23) 601-612 Eilenburg, den 14.06.2019 Scheier Oberbürgermeister		Bebauungsplan Nr. 44 "Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße"	
büro.knoblich Zur Mühle 25 04838 Zschepplin fon (0 34 23) 7 58 60-0 fax (0 34 23) 7 58 60-99		Satzung -Original-	
16-001_B	Kno/Ka-Fu/Spa	1:1000	Satzung
Ka-Fu/Spa	Kno	78,0 x 63,5	18.02.2019