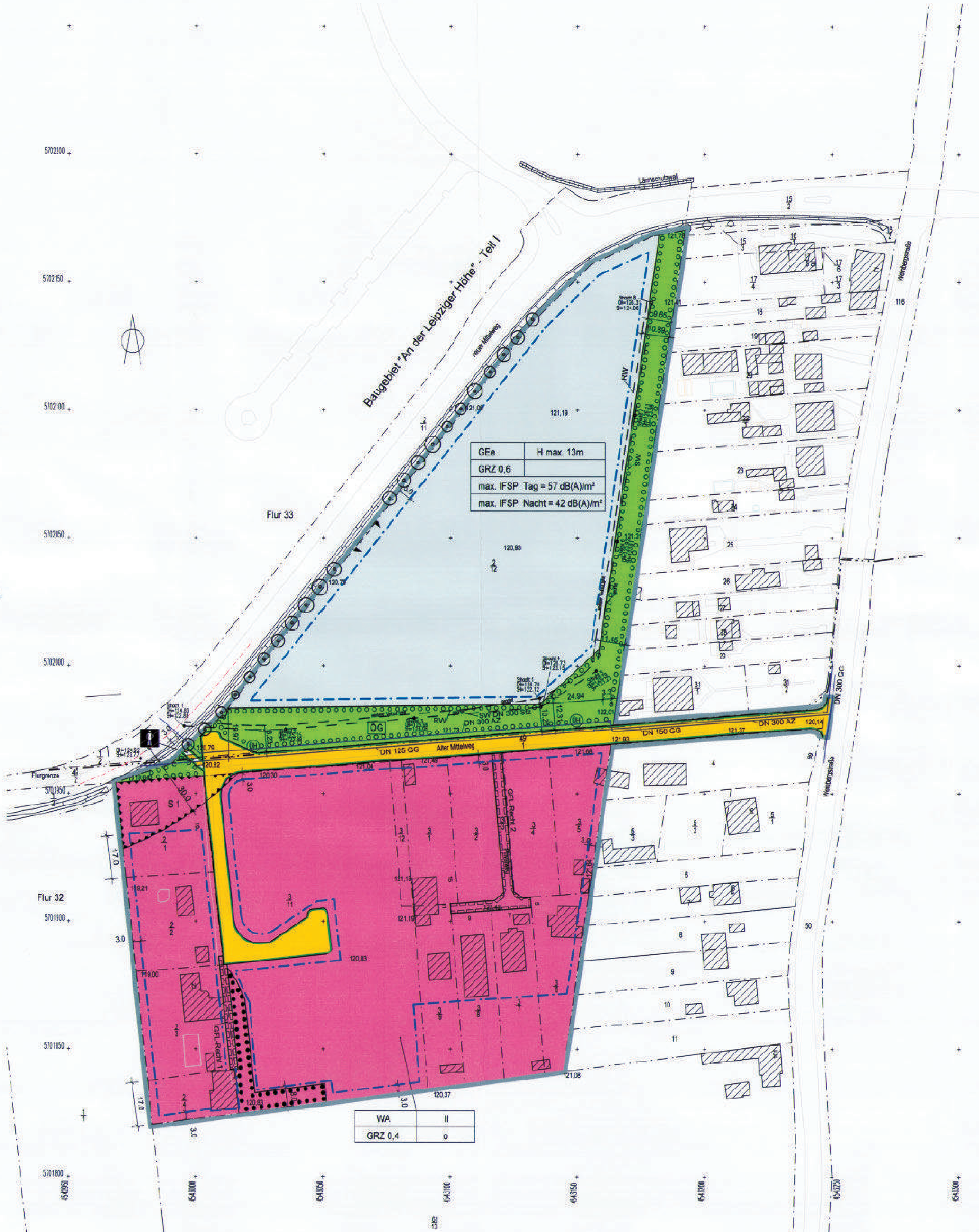
# 1. Änderung - Bebauungsplan Nr. 9.2 "An der Leipziger Höhe" - Teil II




## Zeichenerklärung

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §1 - 11 BauNVO)**

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GEe – eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- GRZ 0,6 – Grundflächenzahl, hier: 0,6
- Hmax =13m – Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO), maximale Höhe 13 m über OK Straße
- II – Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO), hier z.B.: 2 Vollgeschosse

**1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- o – offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg
- Einfahrtsbereich

**1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- Grünfläche
- ÖG – öffentliche Grünfläche

**1.6 Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**1.7. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) für die Versorgungsträger und Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (S 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- max. IFSP Tag – maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel am Tag
- max. IFSP Nacht – maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel in der Nacht

**2. Bestand/Kataster/Sonstiges**

- Flurstücksgrenze
- 49/1 – Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- vorh. Entwässerungsleitung mit Nennweite, SW Schmutzwasser, RW Regenwasser
- vorh. Trinkwasserleitungen mit Nennweite und Material
- 121.08 – vorh. Geländehöhen über HN
- vorh. Baumbestand
- ÜH – geplante Überflurhydranten

## TEXTFESTSETZUNGEN

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

**1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO**
Die allgemeine Zulässigkeit richtet sich nach § 4 Abs. 2 BauNVO.
Zulässig sind damit Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m § 4 Abs. 3 BauNVO
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungswesens,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen.

Ausnahmsweise sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

**1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO)**
Die allgemeine Zulässigkeit richtet sich nach § 8 Abs. 2 BauNVO.
Zulässig sind damit Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Vergnügungsstätten

Weiterhin unzulässig sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO
- Lebensmitteleinzelhandel in der Betriebsform Lebensmitteldiscounter inklusive der Erzeugnisse des Bäcker- und Metzgerhandwerks und
- Tankstellen.

Ausgeschlossen werden luftschadstoffemittierende Betriebe.

Ausnahmsweise sind nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig:
- Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gebiet des Bebauungsplanes zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

**1.1.3 Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch:

- die Grundflächenzahl GRZ
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird dabei als Höchstgrenze festgesetzt.

**1.2 Überbaubare Grundstücksflächen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen nach § 23 BauNVO bestimmt. Nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann ausnahmsweise ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen bis max. 1,5m zugelassen werden.

**1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**
Entsprechend § 9 Abs. 1, Nr. 22 BauGB sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO (für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser) sind als Ausnahmen zulässig, auch wenn im B -Plan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

**1.4 Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser**
Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB sind die Beläge von Stellplätzen und ihren Zufahrten, soweit das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden kann, wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Rasenwaben (vor allen im Bereich der Stellflächen).

**1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

1.5.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten.

1.5.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist je m² ein Strauch entsprechend der Arten der Pflanzliste (siehe Anlage zur Begründung) zu pflanzen. Ausfälle sind in den ersten 3 Jahren gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Als Pflanzqualitäten sind mindestens 2x verpflanzte Sträucher oder Str. 60-100 zu verwenden. Die Pflanzung ist im Zeitraum von drei Jahren nach der ersten Bebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet abzuschließen und dauerhaft zu erhalten. Ein Gehölzschnitt ist nur bei Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen vorzunehmen.

**1.6 Besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
In der Fläche S1 für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind für Wohngebäude im Rahmen der Baugenehmigungs-/Genehmigungsfreistellungsverfahren Schallschutznachweise für die Außenbauteile zu führen.
Wird der Außenlärmpegel im Wohngebiet nachts von 50 db(A) überschritten, ist der Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) erforderlich.
Im Baugenehmigungs-/Genehmigungsfreistellungsverfahren ist nachzuweisen, dass die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel im eingeschränkten Gewerbegebiet eingehalten werden.

**1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL-Recht) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
In der Planzeichnung sind nachfolgende Nutzungsrechte eingetragen:

GFL-Recht 1 auf den Flurstücken 2/2 und 2/3 zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 2/3 und 2/4 zur verkehrsseitigen Erschließung, des Abwasserzweckverbandes (AZV) "Mittlere Mulde" zur Abwasserentsorgung, des Versorgungsverbandes EB/W zur Trinkwasserversorgung und der Stadtwerke Eilenburg zur Energieversorgung

GFL-Recht 2 auf den Flurstücken 3/2, 3/3 und 3/4 zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 3/6, 3/7, 3/8 und 3/9 zur verkehrsseitigen Erschließung, des Abwasserzweckverbandes (AZV) "Mittlere Mulde" zur Abwasserentsorgung, des Versorgungsverbandes EB/W zur Trinkwasserversorgung und der Stadtwerke Eilenburg zur Energieversorgung

### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Örtliche Bauvorschriften nach § 89 SächsBO)

**2.1 Einfriedungen**
Die Einfriedungen von Grundstückseinfahrten sind mind. 5m von den öffentlichen Verkehrsflächen einzurücken.

### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (nach § 9 Abs. 6 BauGB)

**Denkmalschutzbelange**
Auf der Grundlage des § 20 Abs.1 und 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen im Freistaat Sachsen vom 03.03.1993, veröffentlicht am 16.03.1993, besteht Melde- und Sicherungspflicht bei Bodenfunden. Diese ist, gemäß § 20 SächsDSchG, in die Planungsunterlagen und Ausführungsdokumente zu übernehmen und die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen.
Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten sind archäologische Voruntersuchungen erforderlich, welche mind. 4 Wochen vor Beginn beim Landesamt für Denkmalpflege Dresden anzuzeigen sind.

### 4. HINWEISE:

**Bodenschutz**
Ergeben sich im Zuge der Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder/und Altlasten i.S.d. § 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 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 mitzuteilen. Gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG haben diese Personen die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.
Nach § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG i.V.m. § 10 Abs. 2 des Sächsischen Gesetzes zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen vom 01.07 1999 (SächsABG) sind bekannt gewordene oder verursachte Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Landratsamt Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen.
Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, sowie zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen sind die auf der Grundlage des § 1a BauGB und § 7 Abs. 2 SächABG, § 1BBodSchG, § 202 BauGB gegebenen Hinweise in der Begründung zu beachten.

**Kampfmittel**
Auf der Fläche ist nach Auskunft der Landespolizeidirektion, Zentrale Dienste Sachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt. Sollten wider Erwarten doch Kampfmittel oder andere unbekannte Gegenstände gefunden werden, ist sofort der Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen. Bauarbeiten sind sofort einzustellen, die Baustelle ist weiträumig abzusichern. Die Meldepflicht ist in die Planungsunterlagen und Ausführungsdokumente zu übernehmen und die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen.

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132) zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) zul. geändert Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. Seite 200); zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27.01.2012 (SächsGVBl. S. 130, 556)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.03.03 (SächsGVBl. S.55, ber. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.10.2012 (SächsGVBl. S. 562)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNSchG) vom 06.06.2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2013 (SächsGVBl. S. 451)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 1 des Gesetzes vom 6. Juni 2013

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG)in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999 (Sächs.GVBl. S. 261), zuletzt geändert durch Artikel 56 des Gesetzes vom 27.01.2012 (SächsGVBl. 130, 556)

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPIG) vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174) geändert durch Artikel 28 des Gesetzes vom 27.01.2012 (SächsGVBl. S. 130, 556)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) vom 03.03.93 (SächsGVBl. S.229), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27.01.2012 (SächsGVBl. 130, 556)

### GRUNDLAGE DER PLANDARSTELLUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte auf Grundlage der digitalen Stadtgrundkarte mit Stand vom Januar 2005. Die Stadtgrundkarte der Stadt Eilenburg basiert auf einer digitalen topographischen Auswertung von Orthofotos, ergänzt durch terrestrische Messungen. Die Genauigkeit weist daher unterschiedlichen Stand auf. Die amtlichen Daten der Automatisierten Liegenschaftskarte des Staatlichen Vermessungsamtes Torgau sind Bestandteil der Stadtgrundkarte und weisen o.g. Stand aus.
Die 1. Änderung erfolgte auf der Grundlage der amtlichen Liegenschaftskarte vom 02.10.2013.

Eilenburg, ................ ................................
Stadtverwaltung Eilenburg

Der Leitungsbestand wurde aus den Bestandsplänen des Büros imp GmbH Halle vom Juli 2007 übernommen, welche vom Abwasserzweckverband "Mittlere Mulde" Eilenburg zur Verfügung gestellt wurde.

### VERMERK ZUR NEUAUSFERTIGUNG DER PLANZEICHNUNG

Die Planzeichnung wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) "An der Leipziger Höhe" Teil II neu ausgefertigt.
Folgende Inhalte des seit 09.10.2007 rechtskräftigen B-Plans "An der Leipziger Höhe" Teil II wurden geändert:
- Lage und Verlauf der inneren Erschließungsstraße
- Anpassung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts 1 (neue Formulierung unter Punkt 1.7 der textlichen Festsetzungen).

Die Begründung zum B-Plan wurde ebenfalls neu ausgefertigt.

ÜBERSICHT

### VERFAHRENSVERMERKE ZUR 1. ÄNDERUNG

1. Der Stadtrat hat am 02.12.2013 mit Beschluss-Nr. 70/2013 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und diesen zur Beteiligung der von der Änderung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit bestimmt.
Eilenburg, 30. Jan. 2014
Der Oberbürgermeister — Siegel

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung, M 1: 1000 einschließlich der textlichen Festsetzungen vom 03.12.2013 und die Begründung vom 03.12.2013 wurden mit Schreiben vom 03.12.2013 den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange und den betroffenen Eigentümern zugeschickt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.
Eilenburg, 30. Jan. 2014
Der Oberbürgermeister — Siegel

3. Der Stadtrat hat die fristgerechten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 03.02.2014 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom 12.02.2014 mitgeteilt.
Eilenburg, 13. Feb. 2014
Der Oberbürgermeister — Siegel

4. Der katastermäßige Bestand innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches wird als richtig bescheinigt.
Eilenburg, 23.01.2014
Landratsamt Nordsachsen Vermessungsamt — Siegel (Landkreis Nordsachsen)

5. Die 1. Änderung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung einschließlich Textfestsetzungen wurde nach § 10 BauGB in der Sitzung des Stadtrates am 03.02.2014 mit Beschluss-Nr. 5/2014 als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde gebilligt.
Eilenburg, 13. Feb. 2014
Der Oberbürgermeister — Siegel

6. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.
Eilenburg, 13. Feb. 2014
Der Oberbürgermeister — Siegel

7. Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 28.02.2014 im Amtsblatt Nr. 4 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (vergl. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen.
Die Satzung ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 4 am 28.02.2014 in Kraft getreten.
Eilenburg, 02. Juli 2014
Der Oberbürgermeister — Siegel


**IBS Ingenieurgesellschaft für Bau- und Sachverständigenwesen mbH**
Wilhelm-Raabe-Str. 2, 04838 Eilenburg, Tel. 034 23/68 450, Fax: 034 23/68 45 17


| | | | |
|---|---|---|---|
| Bauherr | Stadt Eilenburg, Marktplatz 1, 04838 Eilenburg — Eilenburg Große Kreisstadt | | |
| Projekt | 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9.2 "An der Leipziger Höhe" - Teil II | | |
| Planbezeichnung | Satzungsexemplar Neuausfertigung | | |
| Maßstab | 1:1000 | | |
| Bearbeitet | Sawatzki | Datum | 13.01.2014 |
| Projekt-Nr. | 011/13 BP | Zeichnug-Nr. | |
| Planer | Sawatzki | Stempel | IBS Ingenieurgesellschaft für Bau- und Sachverständigenwesen mbH, Wilhelm-Raabe-Str. 2 • 04838 Eilenburg, Tel. 03423 / 68 45 0, Fax 03423 / 68 45 17 |
| Unterschrift | | | |
| Zulassungs-Nr. | 54905 | Datum | |