

Planerische Grundlage: ALKIS 10/2021  
 © geoSN Sachsen, dl-de/by-2-0  
<https://www.geodaten.sachsen.de/index.html>

**Planzeichenerklärung**

- I. zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 

GRZ 0,25 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
  - 2. Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
    - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
    - gegenwärtige Grenze des Innenbereichs
  - 3. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)      M1      Bezeichnung der Maßnahmen
- II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter
  - Flurstücksgrenze      223      Flurstücksnummer
  - Bemaßung in m      Gemarkungsgrenze
  - Abwasserleitung mit Schutzstreifen      Bestandsgebäude

**Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Am Teichweg“, Gemeinde Jesewitz**

Aufgrund des § 34 Absatz 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. § 4 der Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62) hat der Gemeinderat der Gemeinde Jesewitz am ..... mit Beschluss-Nr. .... folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 54/4 und Teile des Flurstücks 128/20 der Gemarkung Liemehna, Flur 5 in der Gemeinde Jesewitz, OT Ochelmitz.

**§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Für die Bebauung der im räumlichen Geltungsbereich der Satzung liegenden Flurstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- (1) zulässige Grundfläche und Grundflächenzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO)  
 Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,25 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß Grundbuch.
- (2) Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)  
 Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planschrieb durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.
- (4) Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

**§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Ersatzpflanzung - Maßnahme M1**

Zur Kompensation der Eingriffe sollen in den dafür festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen je angefangene 15 m² Neuversiegelung 5 m² Laubstrauchhecke gepflanzt werden.

Die Anordnung von Hecken ist in Linien oder Gruppen zu organisieren um Leitstrukturen für Tierarten und kleinklimatische Inseln zu schaffen. Die Hecken sind aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern (Pflanzqualität: 1x verpflanzt ohne Ballen, 40-80 cm) mit einer Dichte von 1 St/m² als Herbstpflanzungen spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des jeweiligen Bauvorhabens anzulegen und dauerhaft zu sichern. Die Pflanzenauswahl hat sich an den in Tabelle 2 der Begründung aufgeführten Gehölzarten zu orientieren.

Es ist eine 1-jährige Fertigstellungspflege und eine 3-jährige Entwicklungspflege zu gewährleisten. Zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist im Bauantrag nachzuweisen, wie viel Fläche durch das jeweilige Bauvorhaben neu versiegelt wird. Auf dieser Basis ist der konkrete Kompensationsbedarf für das Bauvorhaben zu ermitteln und entsprechend der Maßnahmen zur Kompensation auszugleichen.

**§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

(1) **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**  
 V 1 - Bauzeitenregelung - Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen von sich in der Umgebung befindenden schutzbedürftigen Wohnungen und geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z. B. Fledermausarten u. a.) auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr bzw. auf das Vorhandensein von Tageslicht zu begrenzen. Die Baufeldfreimachung und die Bauarbeiten haben möglichst außerhalb der Hauptbrutzeiten der Vögel zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu beginnen. Bei Baubeginn zwischen 01. März und 30. September ist vorher eine Begehung mit artenschutzrechtlicher Freigabe erforderlich. Kommt man bei der artenschutzrechtlichen Begehung zu dem Ergebnis, dass sich Bruthabitate von Vögeln im bebaubaren Bereich bzw. der unmittelbaren Umgebung befinden, dann ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten.

V 3 - ökologische Baubegleitung Fledermäuse - Zum Schutz von Fledermäusen ist vor Abriss der Garage sowie vor der Rodung von Gehölzen im Plangebiet eine artenschutzrechtliche Begutachtung auf Besatz von Fledermäusen durchzuführen und eine artenschutzrechtliche Freigabe einzuholen. Werden Individuen im Eingriffsbereich festgestellt sind die Bautätigkeiten einzustellen und umgehend die untere Naturschutzbehörde zu informieren und ggf. weitere Maßnahmen abzustimmen.

V 4 - Schutzzaun Amphibien - Zum Schutz der Amphibien ist der benachbarte Teich vor Baubeginn mit einem Amphibienschutzzaun zu versehen, der den Eingriffsbereich weiträumig vom Gewässer abschirmt. Der Zeitpunkt des Aufstellens des Schutzzauns richtet sich nach dem Baubeginn. Findet dieser in den Wintermonaten statt, in denen sich die Tiere in ihren Überwinterungsquartieren (in Boden eingegraben) aufhalten, ist der Schutzzaun bereits vor der Abwanderung in die Winterquartiere Mitte September aufzustellen, damit die Tiere sich nicht zu Beginn der Bauarbeiten im Eingriffsbereich aufhalten. Ist der Baubeginn erst nach der Winterruhe der Reptilien geplant (ab März), ist bereits Ende Februar ein Schutzzaun aufzustellen und die Frühjahrswanderung hin zum Fortpflanzungsgewässer abzuwarten.

V 5 - artenschutzrechtliche Betrachtung zum Schutz der Reptilien - Zum Schutz der Reptilien Ringelnatter und Zauneidechse ist im Aktivitätszeitraum beider Arten, vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Untersuchung mit der Feststellung auf Besiedelung jener Arten im Plangebiet durchzuführen. Dazu sind min. 4 Begehungen zwischen Mitte April und Mitte September bei günstiger Witterung durchzuführen und die Fläche durch langsames Begehen insbesondere entlang von linearen Strukturen auf Individuen abzusuchen. Werden Reptilien innerhalb des Plangebietes festgestellt, sind entsprechend weitere Maßnahmen, wie Schutzzaun aufstellen und Absammeln der Fläche mit der uNB abzustimmen.

(2) **Denkmalschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 20 SächsDSchG Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Nordsachsen oder dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen sind. Meldepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

(3) **Immissionsschutz**

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich innerhalb des Nachtschutzgebietes des Flughafens Leipzig-Halle, von der angrenzenden Teichstraße wirkt Verkehrslärm auf das Plangebiet. Es ist ein erhöhter baulicher Schallschutz erforderlich. Dieser ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Ortslage Ochelmitz befindet sich im ländlichen Raum und wird durch die Landwirtschaft geprägt. Lärm und Geräusche durch Verkehr, Landwirtschaft und Tierhaltung sind nicht untypisch und erwartbar. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von etwa 25 Metern eine Schweinemastanlage mit einem offenen Auslauf, von dem solche Emissionen ausgehen und auf das Plangebiet einwirken können.

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LA1 - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 24.03.2020 beachtet werden.

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - hingewiesen. So muss z.B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen.

Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen wird empfohlen, Module mit matten Oberflächen zu verwenden, ggf. den Neigungswinkel der Module zu verändern oder den Abstand der Solarmodule zur umliegenden Bebauung zu vergrößern.

(4) **Begrenzung von Geothermiebohrungen**

Das Gebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet der tertiären Glimmersand- und Glaukonitsandschichten (tieferer Abschnitt des sog. Grundwasserleiters 5). Im Bereich des Plangebietes beginnt dieser ab ca. 80 m NHN. Die Glimmersandschichten/Glaukonitsandschichten stellen aufgrund ihrer weitflächigen Verbreitung, der hohen Schutzfunktion ihrer Deckschichten sowie der guten Ergiebigkeit des Grundwasserleiters bzw. der Qualität des Grundwassers einen bedeutenden Grundwasserleiter im Bereich des Landkreises Nordsachsen dar, der langfristig vor Eingriffen geschützt werden soll. Es ist daher zu erwarten, dass mögliche Geothermiebohrungen seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen) auf eine maximale Bohrteufe um ca. 50 m begrenzt werden.

**Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Jesewitz hat in seiner Sitzung am ..... die Ergänzungssatzung "Am Teichweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Beschluss-Nr.: ..... ) als Satzung beschlossen.

Jesewitz, ..... Siegel .....  
 Tauchnitz, Bürgermeister

2. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: ..... ). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

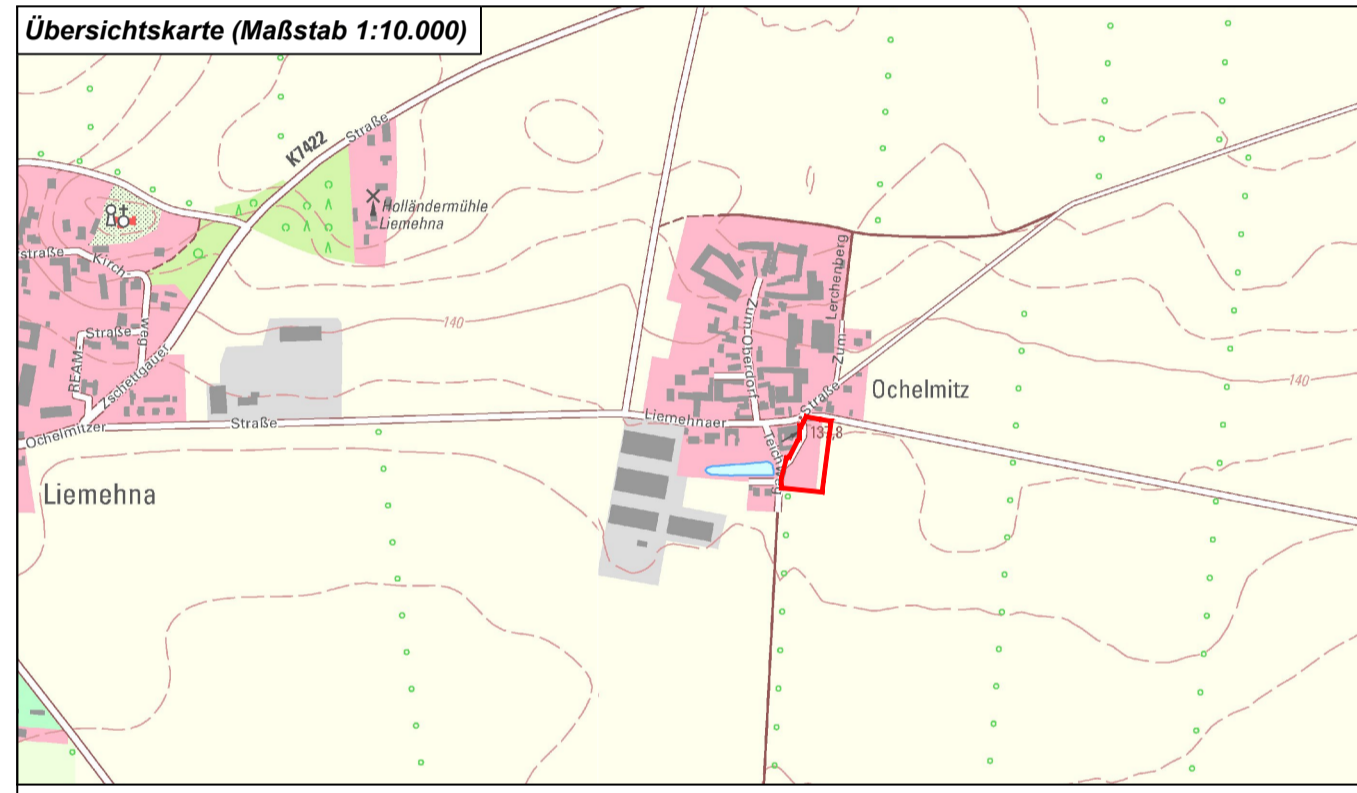
Eilenburg, ..... Siegel .....  
 Landratsamt Landkreis Nordsachsen  
 Vermessungsamt

3. Die Ergänzungssatzung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Ergänzungssatzung ist am ..... in Kraft getreten.

Jesewitz, ..... Siegel .....  
 Tauchnitz, Bürgermeister



(Quelle: DTK 10 05/2021 © RAPIS)  
 Grenze der räumlichen Geltungsbereichs

**gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeicherverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

**planaufstellende Kommune**  
 Gemeinde Jesewitz  
 Alte Dorfstraße 1, 04838 Jesewitz  
 fon (03 42 41) 5 02-63 fax (03 42 41) 5 77-93

**Entwurfsverfasser**  
 büro knoblich  
 Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
 Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin  
 fon (0 34 23) 7 58 60-0 fax (03 42 93) 42-168

**Lagebezug:** ETRS89\_UTM-33N **Höhenbezug:** DHHN 2016  
**Landkreis:** Nordsachsen **Gemeinde:** Jesewitz  
**Gemarkung:** Liemehna **Flurstück:** verschiedene

	Datum	Name	Unterschrift
Gezei.	15.04.21	Nsm	
Bearb.	18.11.21	Nsm	
Gepr.	18.11.21	Kno	

**SATZUNG gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**  
**"Am Teichweg"**  
 2. Entwurf

**Projektnr.:** 21-008 **Plan-Name:** 20211118\_21-008.pdf **Maßstab** Benutzerspezifisch **Blatt** 1 **Bl.**  
**Phase:** 2. Entwurf **Plan-Maße:** 780 mm x 465 mm