



**Planteil A - Planzeichenerklärung**

**Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 90**

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

II maximale Anzahl der Vollgeschosse

TH maximal zulässige Traufhöhe in Meter

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

o offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrtsbereich

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Bezeichnung der Maßnahme

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

6. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Traufhöhe (TH)
Bauweise	Dachneigung

Bemaßung in Meter

II. Planunterlage gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV 90 und Planzeichen ohne Normcharakter

87/2 Flurstücksnummer

— Flurstücksgrenze

- - - Gemarkungsgrenze

Bestandsgebäude

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

**Gesetzliche Grundlagen**

**BauGB (2020):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

**BauNVO (2017):** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**PlanZV (2017):** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**SächsBO (2018):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.

**Teil B (Textliche Festsetzungen)**

**I Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

1.1. Gemäß § 4 BauNVO ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im WA sind Wohngebäude und die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

2.1 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.  
2.2 Maßgebliche Bezugshöhe ist die das Baugrundstück erschließende Straßenverkehrsfläche Liemehnaer Straße/Streitweg.

3. **Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem dazugehörigen Grundstück zu errichten.

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

4.1 **M1 - Pflanzung einer Feldhecke**

Es ist eine Feldhecke entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 268 der Gemarkung Liemehna Flur 5 mit einer Flächengröße von 690 m² (7,5 x 92 m) anzulegen.

Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher in einer Qualität als 2xv oB 100-150 cm in einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Etwa alle 10 m ist zusätzlich jeweils 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum in einer Qualität als Hochstamm 2xv oB StU 8-10 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Ersatzpflanzungen haben spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung des ersten neuen Wohnhauses zu erfolgen.

4.2 **M2 - Ersatzpflanzung für zu rodende Obstbäume**

Für jeden zu rodenden Obstbaum ist ein neuer Obstbaum als Ersatz innerhalb des Geltungsbereichs zu pflanzen.

**II Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

(1) **Archäologie/Denkmalerschutz**

Es wird auf § 20 SachsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

(2) **Schutz vor Fluglärm**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Fluglärmkontur B des Flughafens Leipzig/Halle, einer über die Fluglärmkontur A hinausgehende Grenzlinie des Nachtschutzgebiets aus dem Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau der Start-/Landebahn Süd mit Vorfeld vom 04.11.2004, die in der Fassung des Änderungsplanfeststellungsbeschlusses vom 09.12.2005 ausgewiesen wurde. Im Gebiet der Fluglärmkontur B sollen vor Lärm schutzbedürftige Einrichtungen und Wohngebäude mit baulichem Schallschutz errichtet werden. Die baulichen Schallschutzmaßnahmen sollen den Schallschutzanforderungen des § 7 „Schallschutz“ des Gesetzes zur Verbesserung des Schutzes vor Fluglärm in der Umgebung von Flugplätzen vom 01.06.2007 genügen.

**Verfahrensvermerke**

1. 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, den ..... Siegel .....  
Landkreis Nordsachsen  
Vermessungsamt

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Jesewitz hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

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

3. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung vom ..... und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt.

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

4. Die Satzung des Bebauungsplans 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 Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

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



Geltungsbereich

Maßnahmefläche zur Kompensation

Quelle: RAPIS, nicht maßstäblich

**Plangrundlagen**

Liegenschaftskataster des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen GeoSN (GeoSN, dl-de/by-2-0, Stand: 10/2020)

**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/FLA  
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin  
fon (0 34 23) 7 58 60-0 fax (0 34 23) 7 58 60-59

**Lagebezug:** ETRS89\_UTM-33N **Höhenbezug:** DHHN 2016  
**Landkreis:** Landkreis Nordsachsen **Gemeinde:** Jesewitz  
**Gemarkung:** Liemehna Flur 5 **Flurstück:** 29/4, 29/5 30/1 (tlw.)

	Datum	Name	Unterschrift
Gezei.	16.12.20	Rus	
Bearb.	03.02.21	Rus	
Gepr.	03.02.21	Kno	

**Bebauungsplan "Ochelmitz West"**  
**Gemeinde Jesewitz OT Ochelmitz**  
Vorentwurf

**Projektnr.:** 20-029 **Plan-Name:** 20200915\_VE\_BP.pdf **Maßstab** **Blatt** 1  
**Phase:** Vorentwurf **Plan-Maße:** 780 mm x 450 mm **1:500** **1 Bl.**