

Planteil A (Planzeichnung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 90

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)
 - Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußweg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Regenrückhaltebecken (RRB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL)
- sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Bemaßung in Meter

II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

- bauliche Anlagen (Bestand)
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Vorschlag zur möglichen Grundstücksteilung

III. Nachrichtliche Übernahmen

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung (unterirdisch, Bestand/Planung)
- Regenwasserleitung
- Schmutzwasserleitung
- Rückbau geplant
- Zaun

Teil B (Textliche Festsetzungen)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO)
 - Im WR sind Wohngebäude und die Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke können gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 Abs. 1 BauNVO)
 - Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig.
- Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem dazugehörigen Grundstück zu errichten.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die Flächen "GFL 1" und "GFL 2" sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH zu belasten. Bauliche Anlagen und Überpflanzungen sind im Schutzstreifen nicht zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die vier nachfolgend genannten Maßnahmen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen vorabestimmt und müssen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor der Entnahme des Rotmilan-Horstbaumes umgesetzt werden:
 - CEF 1 - Nestbaumschutz umliegender Horstbäume**
Östlich von Wöllmen auf dem Flurstück Nr. 9/5 der Gemarkung Pehritzsch, Flur 7 sind drei bekannte Horstbäume (Gostemitz 1, 2 und 3) durch Anbringen von Baummanschetten während der Brutperiode (1. März bis 30. September) vor Prädatoren wie Waschbären oder Steinmarder zu schützen und dauerhaft durch Anbringen von Alu-Plaketten als Horstbäume zu markieren. Die Manschetten sind nach der jeweiligen Brutperiode im September zu entfernen und im Folgejahr bis Ende Februar wieder anzubringen. Die Durchführung dieser Maßnahme ist über einen Zeitraum von 3 Jahren sicherzustellen.
 - CEF 2 - Kennzeichnung und Erhalt von weiteren potentiellen Habitatbäumen**
Auf dem Flurstück Nr. 100/25 der Gemarkung Pehritzsch Flur 1 (ehem. Deponie) sind die vorhandenen Großbäume (Robinien) mittels Alu-Plakette als Habitatbäume zu kennzeichnen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist entsprechender Ersatz zu pflanzen, um die Gehölzreihe dauerhaft zu erhalten.
 - CEF 3 - Einbringen von Nistkästen und Monitoring**
In drei Großbäume (Robinien) auf dem Flurstück Nr. 100/25 der Gemarkung Pehritzsch Flur 1 (CEF 2) sind 3 Nistkörbe von mind. 70 cm Durchmesser in einer Baumhöhe von mind. 7 m in eine Starkastgabelung einzubringen. Die Körbe sind über 3 Jahre hinweg über ein Monitoring zu begleiten. Die Ergebnisse des Monitorings sind einmal jährlich nach Ende der Brutperiode oder anlassbezogen an die untere Naturschutzbehörde zu übergeben.
 - CEF 4 - Anpflanzung neuer potentieller Horstbäume**
Es sind 7 Schwarzpappeln (*Populus nigra*, Hochstamm, 2xv oB, 14-16 cm StIU) und 8 Stieleichen (*Quercus robur*, Hochstamm, 2xv mB, 14-16 cm StIU) in Ergänzung zu bestehenden Gehölzen im östlichen Bereich des Flurstücks 128 der Gemarkung Pehritzsch Flur 2 anzupflanzen. Die Pflanzung ist mit Pfahl (2 x je Baum) sowie Verbiss-/Fegeschutz auszuführen.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Archäologie/Denkmalerschutz**
Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Demnach hat, wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, 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 Meldefrist hinzuweisen.

- Leitungsbestand/Leitungsumverlegung**
Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich nach dem aktuellen Verlauf der Leitungen beim Versorgungsunternehmen zu erkundigen. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe von Leitungen ist die genau Lage und der Verlauf der Leitungen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung, o.ä.) festzustellen.

Im Zuge der Neuerschließung kann der Schmutzwasserkanal DN 300 in den neuen Straßenraum unverlegt werden, um eine Überbauung oder Überpflanzung oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Schmutzwasserleitungen beeinträchtigen oder gefährden, auf diesem Weg auszuschließen. Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH beanspruchen einen jeweils 3 m breiten Schutzstreifen links und rechts der Rohrachse. Die Zugänglichkeit zu den Schächten ist jederzeit zu gewährleisten. Auch die Zuwegung zur nördlichen Trasse muss jederzeit gewährleistet sein und eine Überbauung mit Gebäuden und eine Überpflanzung darf nicht vorgenommen werden. Der Überlauf aus dem Regenrückhaltebecken ist zurückzubauen.



(3) **Baumschutzsatzung der Gemeinde Jesewitz**
Im Plangebiet gilt die Satzung zur Festsetzung geschützter Landschaftsbestandteile - Schutz des Baumbestandes auf dem Gebiet der Gemeinde Jesewitz. Hiernach sind Bäume, die per Definition unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Jesewitz fallen, nach Maßgabe der Satzung unter Schutz gestellt. Eine Befreiung von den Verboten der Satzung kann die Gemeinde nach § 53 SächsNatSchG erteilen. Diese Befreiung ist gemäß § 7 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Jesewitz schriftlich und unter Angabe der Art, Höhe und Stammumfang des Baumes/der Bäume sowie der Gründe für den Eingriff, einzureichen. Ebenso ist dem Antrag ein Lageplan beizufügen. Bei einem Verstoß gegen die Verbote des § 3 der Satzung, besteht die Pflicht einer Ersatzpflanzung auf eigene Kosten, um die Eingriffsfolgen auszugleichen. Bei Ausgleichspflicht im Sinne der Baumschutzsatzung der Gemeinde Jesewitz sind in der dafür vorgesehenen Fläche die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

(4) **Alltlasten**
Der Bebauungsplanbereich befindet sich außerhalb von im Sächsischen Alltlastenkataster eingetragenen Alltlastverdachtsflächen. Ein Handlungsbedarf in Form von Alltlastenerkundungs- oder Behandlungsmaßnahmen für die ehemals vorhandene Stallanlage mit Güllebecken besteht nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht. Aufgrund der Vernutzung des Areals ist bei Bauarbeiten, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind bzw. bei Abbruch von Anlagen das Antreffen von kontaminiertem Material möglich. Zur Überwachung der Einhaltung der abfallrechtlichen und bodenschutzrelevanten Bestimmungen wird eine fachtechnische Begleitung durch ein sachverständiges Ingenieurbüro empfohlen.

(5) **Anforderungen zum Radonschutz**
Das Plangebiet befindet sich in keinem ausgewiesenen Radonvorsorgegebiet. Aber nach den bisher vorliegenden Kenntnissen liegt das Plangebiet in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren.

(6) **Gehölzrodung**
Die Fällung der Gehölze hat generell außerhalb der Hauptbrut- bzw. Reproduktionszeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar entsprechend § 39 BNatSchG zu erfolgen. Sollten Erschließungsarbeiten für die Entwicklung des Plangebietes bereits vorab der Fällung des Horstbaumes notwendig werden, ist diese frühestens ab Mitte August des jeweiligen Sommerhalbjahres möglich.

(7) **Oberer Hufengraben**
Innerhalb des Geltungsbereichs befand sich in der Vergangenheit der „Obere Hufengraben“, ein künstlich angelegtes, Ost-West verlaufendes Gewässer. Der Graben weist laut Auskunft der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen keine Gewässereigenschaften auf und ist kein Gewässer nach SächsWG. Da keine Kontrollschächte vorhanden sind, wird nicht von einer Verrohrung ausgegangen. Bis vor 1945 wird der westliche Grabenverlauf noch als temporär wasserführendes Gewässer dargestellt. Ob der ehemalige Graben somit verrohrt oder verfüllt wurde, ist nicht bekannt. Ebenfalls unbekannt ist in diesem Falle der tatsächliche Verlauf des Grabens.

(8) **Baugrundbeschaffenheit**
Der Aushub für den Bau der Erschließungsstraßen, Medienträger und technischen Einrichtungen ist zum Teil verdichtungsfähig und kann daher auf Grundstücksflächen nur in die Bereiche außerhalb der festgelegten Baufenster verbracht werden, da sonst für die Bauherren erhöhter Gründungsaufwand entstehen würde. Zusätzliche Maßnahmen zur Geländeregulierung, z.B. auf Grund mächtiger Auffüllungen oder starker Reliefunterschiede, sind nicht ersichtlich.

Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen. Diese kann mit einer Versickerungsuntersuchung zur Dimensionierung der Anlagen kombiniert werden.

(9) **Immissionsschutz (Lärm, Rauchgas, Blendung)**
Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sind die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (Stand: 24.03.2020) zu berücksichtigen.

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 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen.

Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen werden als Minderungsmaßnahmen empfohlen, matte Oberflächen, veränderte Neigungswinkel, Vergrößerung des Abstands zur umliegenden Bebauung sowie die Abschirmung der Solarmodule durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante zu berücksichtigen.

(10) **Grundstückszufahrten**
Grundstückseinfriedungen bzw. Grundstückszufahrten sind so zu gestalten, dass beim Verlassen des Grundstückes ausreichende Sicht nach allen Seiten auf die Straßenverkehrsfläche vorhanden ist, ohne die Straßenverkehrsfläche dabei bereits in Anspruch genommen zu haben.

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 - Planzeicherverordnung 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 (2017): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.02.2017 (SächsGVBl. S. 50).

Verfahrensvermerke

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

Eilenburg, den Siegel Vermessungsamt
Landkreis Nordsachsen

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.

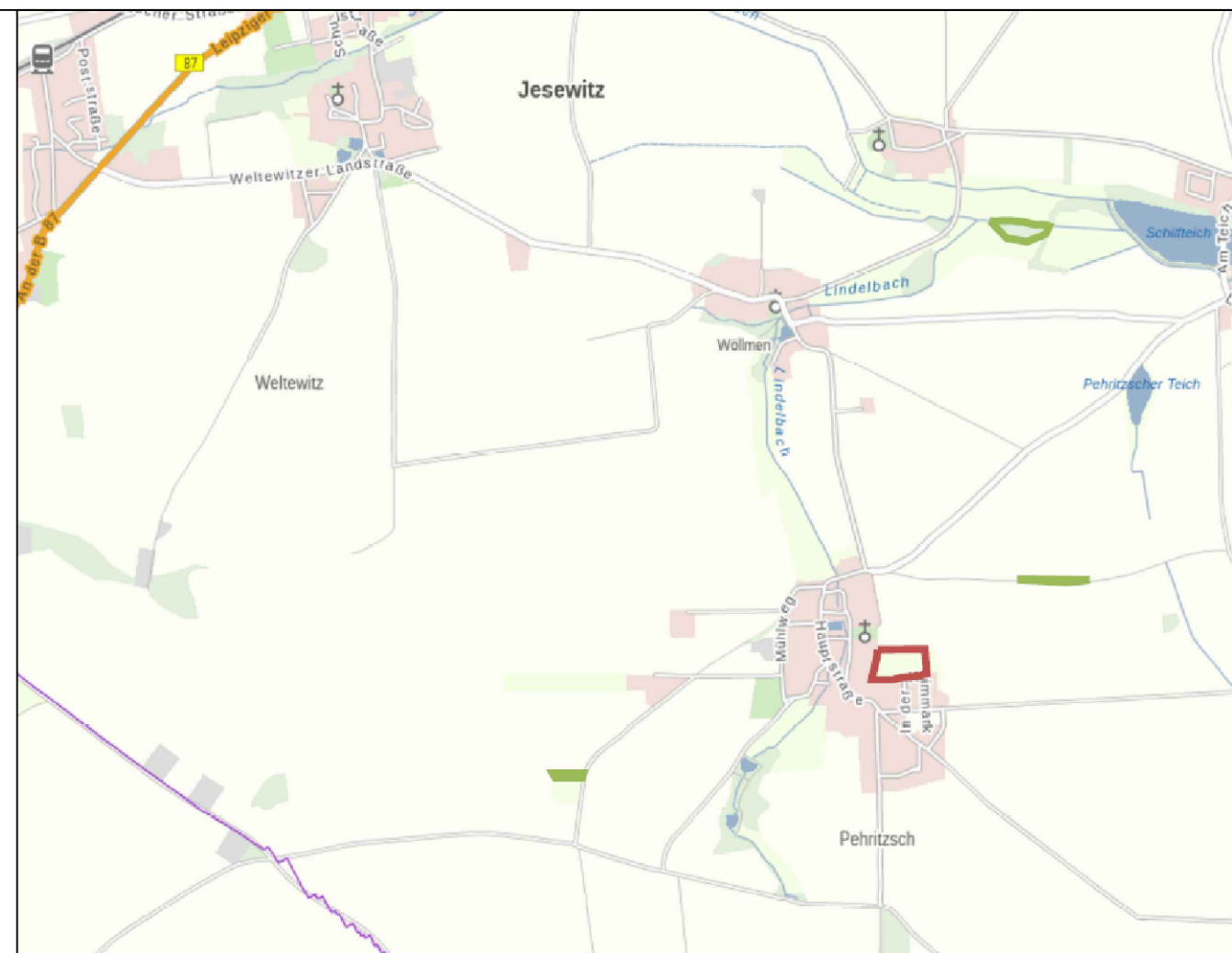
Jesewitz, den Siegel Tauchnitz, Bürgermeister

3. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 2 Wohngebiet "In der Heimmark" in Jesewitz OT Pehritzsch gemäß § 13b BauGB, 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 Nr. 2 Wohngebiet "In der Heimmark" in Jesewitz als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde 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. Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.

Jesewitz, den Siegel Tauchnitz, Bürgermeister



Übersichtskarte, nicht maßstäblich
Quelle: RAPIS

Plangrundlagen

Als Plangrundlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Jesewitz, Gemarkung Pehritzsch Flur 2 (Stand: 10/2019, bereitgestellt durch das Vermessungsamt des Landratsamtes Landkreis Nordsachsen).

planaufstellende Kommune
Gemeinde Jesewitz
Alte Dorfstraße 1
04838 Jesewitz

Entwurfsverfasser
büro knoblich
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
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
Landkreis: Nordsachsen
Gemarkung: Pehritzsch Flur 2
Höhenbezug: DHN 2016
Gemeinde: Jesewitz
Flurstück: 129/37

Datum	Name	Unterschrift
27.01.20	Meis	[Signature]
14.06.21	Rus	[Signature]
14.06.21	Kno	[Signature]

Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet "In der Heimmark" OT Pehritzsch gemäß § 13b BauGB
2. Entwurf

Projektnr.: 19-131
Phase: 2. Entwurf
Plan-Name: 19-131_E2_neu_A0.pdf
Plan-Maße: 780 mm x 560 mm
Maßstab: 1:1.000
Blatt: 1
Bl. 1 Bl.