

Teil A (Planzeichnung)

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)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

≤ 45° zulässige Dachneigung in Grad (§ 89 SächsBO)

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

o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Ä nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, unterirdischer Wasserspeicher (ehem. Kraftstofftanks)

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

M1 Ersatzpflanzung für zu rodende Obstbäume innerhalb des Geltungsbereichs

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

8. Sonstige Planzeichen

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

Erläuterung der Nutzungsschablone

Bauweise Dachneigung Hausform

3 Bemaßung in Meter

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

87/2 Flurstücksnummer

--- Flurstücksgrenze

--- Gemarkungsgrenze

Bestandsgebäude

III. Sonstige Darstellungen

M2 Umgrenzung der Fläche für die Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans: Pflanzung einer Feldhecke

Bezeichnung der Maßnahme

Teil B (Textliche Festsetzungen)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmsweise zugelassen sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Nicht zugelassen sind: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

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

2.1 Maßgebliche untere Bezugshöhe ist jeweils die Mitte der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen von den jeweiligen Grundstücksgrenzen. Oberer Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Rohbauaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut, gemessen ab Oberkante (OK) Rohfußboden.

2.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

2.3 Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

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 BauGB)

4.1 **M1 - Ersatzpflanzung für zu rodende Obstbäume**

Für jeden zu rodenden Obstbaum innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks, ist ein neuer Obstbaum in der Qualität Hochstamm 2xv mDb StU 10-12 cm als Ersatz innerhalb dieses Baugrundstücks zu pflanzen.

II Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(1) **Archäologie/Denkmalerschutz**

Es wird auf § 20 SächsDSchG 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 und Verkehrslärm**

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- und Landebahn Süd mit Vorfeld vom 04.11.2004, die in der Fassung der 1. Planfeststellungsänderung vom 09.12.2005 sowie der 7. Planfeststellungsänderung vom 17.07.2009 ausgewiesen wurde. In Anlehnung an die Lärmkartierung gemäß Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm können durch den Fluglärm im Nachtzeitraum Beurteilungspegel von im Mittel zwischen 45 dB(A) und 50 dB(A) hervorgerufen werden. Aufgrund des nächtlichen Flugverkehrs des Flughafens Leipzig/Halle liegt der gesamte Geltungsbereich im Lärmpegelbereich III. 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. Für Wohngebäude ist dabei ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 zu erstellen und bei der Bauausführung zu beachten. Die Einhaltung der Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109-1 ist durch den Bauherrn sicherzustellen.

Nach VDI 2719 ist bei schutzbedürftigen Räumen ab einem Außengeräuschpegel von > 50 dB(A) zusätzlich eine schalldämmende und fensterunabhängige Lüftung notwendig. Dies ist im gesamten Planungsbereich der Fall. Damit sind bei allen schutzbedürftigen Räumen wie Schlaf- und Kinderzimmer Lüftungseinrichtung vorzusehen, die zu keiner unzulässigen Reduzierung des resultierenden bewerteten Gesamtschalldämmmaßes führen. Ein Verzicht ist möglich, wenn die Wohngebäude über eine zentrale Lüftungsanlage verfügen und mit dieser ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch erfolgen kann.

(3) **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 „AL - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlergeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (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.

(4) **Außenbeleuchtung**

Für alle geplanten Lichtanlagen der Außenbereiche sind Leuchten mit LED zu verwenden, welche einen nach unten ausgerichteten Lichtkegel und warmweißes Licht mit niedrigem UV-Anteil besitzen. Die Reduzierung von Streulicht durch Ausrichtung der Lichtkegel nach unten und eine Vermeidung von kaltem Licht mit hohem Anteil an kurzwelligem Licht (UV-Anteil bzw. Verzicht auf UV-haltige Leuchtmittel) ist von hoher Bedeutung für nachaktive Insekten und Fledermäuse (Lockwirkung). Generell sollte die Beleuchtungsstärke minimiert und, wo möglich, räumlich und zeitlich auf künstliche Beleuchtung verzichtet werden.

(5) **Ehemalige landwirtschaftliche Tankstelle**

Im südlichen Teil des Flurstückes Nr. 30/1 befand sich ab 1972 eine landwirtschaftliche Tankstelle, die, bis zu deren Auflösung, von der LPG Jesewitz betrieben wurde. Die Altlastenkennziffer, unter welcher der Tankstellenstandort im SALKA eingetragen ist, lautet 74200286. Im Rahmen der Altlastenerkundung konnte kein weiterer durch altlastenrelevante Sachverhalte bedingter Handlungsbedarf abgeleitet werden. Im Jahr 2009 wurde der altlastenbedingte Handlungsbedarf für die ehemalige Tankstelle von der Fachbehörde mit „Archivieren im SALKA“ festgelegt. Für Erdarbeiten im Bereich der ehemaligen Tankstelle wird die Einbeziehung einer fachgutachterlichen Baubegleitung empfohlen, die für die Einhaltung der abfallrechtlichen und bodenschutzrelevanten Bestimmungen zuständig ist. Falls der Rückbau der Tanks realisiert wird, ist von einem Fachgutachter eine Dokumentation darüber zu erstellen und der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vorzulegen.

(6) **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 Bohrtiefe um ca. 50 m begrenzt werden.

(7) **Anforderungen zum Radonenschutz**

Das zu überplanende Gebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach vorliegenden Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Der Gesetzgeber schreibt neben den grundsätzlichen Maßnahmen zum Radonenschutz, welcher durch eine fachgerechte Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik als ausreichend angesehen wird, keine zusätzlichen Anforderungen an den Radonenschutz vor.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich 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 Radonenschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren.

(8) **Baugrunduntersuchung**

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.

(9) **Niederspannungsleitungen/Netzanschlüsse**

Generell sollten Planungen so erfolgen, dass Umverlegungsarbeiten vorhandener Anlagen der enviak-Gruppe entfallen. Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

(10) **Bauzeitenregelung (Vermeidungsmaßnahme V6)**

Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen von sich in der Umgebung befindenden schutzbedürftigen Wohnungen und geschützten, dämmungs- und nachtaktiven Tierarten (z.B. Fledermausarten u.a.) auf die Tageszeit von 07.00 bis 20.00 Uhr zu begrenzen. Die notwendigen Gehölzbeseitigungen sind nur innerhalb des gemäß § 39 BNatSchG i.V.m. § 25 Abs. 1 Satz 5 SächsNatSchG zulässigen Zeitraums vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

(11) **Vergrümmungsmaßnahmen - Reptilien (Vermeidungsmaßnahme V7)**

Wenn Eingriffe zur Baufeldberäumung oder zur Erstellung der geplanten baulichen Anlagen erfolgen, sind diese Flächen zuvor mittelfristig für eine Vergrümmung potenziell im Baubereich vorkommender Zauneidechsen vorzubereiten. Dies beinhaltet insbesondere die Entfernung und Verlegung von Versteckmöglichkeiten. Dies können Strukturen wie Feuerholz- oder Totholzhaufen, Steinhaufen oder Trockenmauern sein. Diese bieten den Zauneidechsen Potenzial zur Nutzung als Versteck und wenn geeignet, als Winterquartier. Um eine Tötung von Individuen durch die Entfernung dieser Strukturen zu vermeiden, müssen diese innerhalb der Aktivitätsphase der Eidechsen (Mai - Juli) umverlegt werden, da die Tiere während der Winterruhe nicht fluchtfähig sind. Die Entfernung der einzelnen Strukturen hat dabei ausschließlich mit Kleingeräten, bestenfalls per Hand zu erfolgen. Die Strukturen sind anschließend in einen ruhigen Bereich des jeweiligen Grundstücks zu verbringen, etwa 20 m entfernt, der von den Eidechsen erreicht werden kann und von den Baumaßnahmen nicht tangiert wird.

(12) **Schaffung von Ersatzhabitaten (Vermeidungsmaßnahme V8)**

Durch die notwendige Rodung von Bäumen, die durch Höhlen, Nischen oder Spalten potenziell als Sommerquartier für Fledermäuse oder Nistplatz für Brutvögel (z.B. Specht, Blaumeise, Feldsperling, Gartenrotschwanz) dienen könnten, werden diese Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört. Um die ökologische Funktion dieser für die potenziellen Arten weiterhin zu erfüllen (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) sind hierfür Ersatzhabitats zu schaffen. Bei einer Fällung der abgestorbene Birke (Totholzstrukturen), sowie für den Obstbaum (Höhle) sind jeweils 1 Fledermauskasten und 1 Höhlenbrüterkasten im räumlichen Zusammenhang anzubringen.

(13) **Hinweise zur Maßnahme M1 - Ersatzpflanzung für zu rodende Obstbäume**

Bei einer Nutzung von wurzelhafter Ware ist ein zusätzlicher Wurzelschutz aus Draht zu installieren. Bei der Sortenauswahl sind regionale Sorten zu verwenden, die an die klimatischen Bedingungen angepasst sind. Die Maßnahme ist bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezugserfertigung des ersten Gebäudes umzusetzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang bis spätestens zur nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

III Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

M2 - 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 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen haben spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung des ersten neuen Wohnhauses durch den Bauherrn zu erfolgen. Anschließend ist dieser zuständig für eine zweijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Diese Maßnahme ist vertraglich zu sichern.

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.

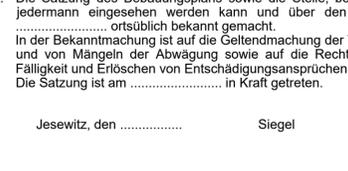
Jesewitz, den Siegel Tauchnitz, Bürgermeister

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 Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Jesewitz, den Siegel Tauchnitz, Bürgermeister

Quelle: RAPIS, nicht maßstäblich



Geltungsbereich

Maßnahmefläche M2 zur Kompensation

Quelle: RAPIS, nicht maßstäblich

Plangrundlagen

Als planerische Grundlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Jesewitz, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen GeoSN und das Geoportal Sachsenatlas (Quelle: 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/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: Landkreis Nordsachsen

Gemarkung: Liemehna Flur 5

Höhenbezug: DHN 2016

Gemeinde: Jesewitz

Flurstück: 29/4, 29/5 30/1 (tlw.)

Bebauungsplan "Ochehmiltz West"

Entwurf

Datum **Name** **Unterschrift**

Gezei: 16.12.20 Rus

Bearb: 22.09.21 Rus

Gepr: 22.09.21 Kno

Projektr.: 20-029

Phase: Entwurf

Plan-Name: 20-029_E_BP.pdf

Plan-Maße: 970 mm x 450 mm

Maßstab **Blatt** 1

1:500 1 Bl.