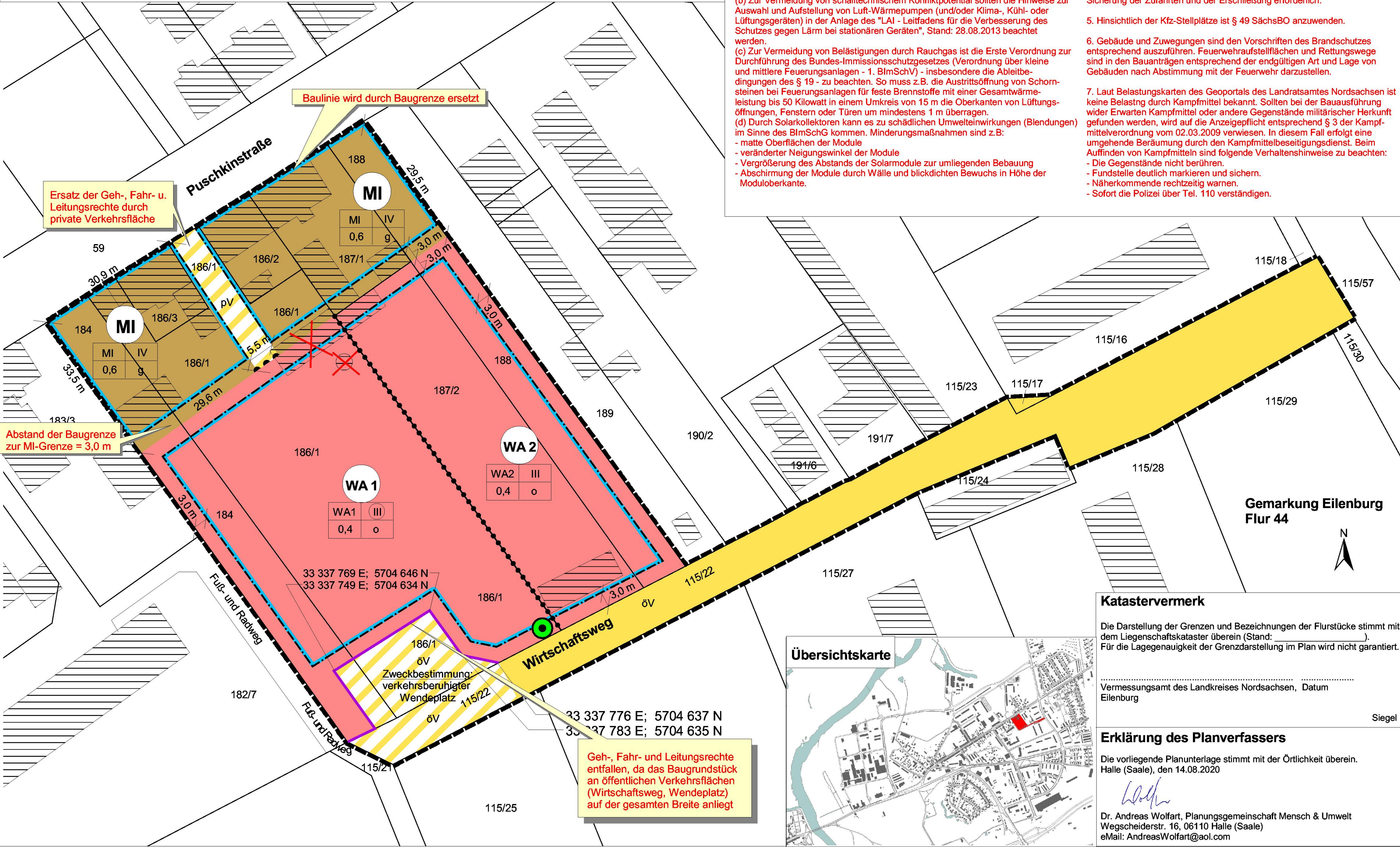


Verfahrensvermerke

werden im Satzungsexemplar ergänzt

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Wohngebiet Wirtschaftsweg"

Aufgrund des § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722) i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Sächs. Bauordnung (SächsBO) v.11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186) zuletzt geändert durch Art. 2 d. G. v. 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und weiterer Fachgesetze wird nach Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Eilenburg am _____ die Satzung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Wirtschaftsweg" mit Plan- und Textlichen Festsetzungen erlassen. Der Satzung wurde eine Begründung beigefügt und gebilligt.



Hinweise

- 1. Immissionsschutz
(a) An das Plangebiet angrenzend werden eine Kindertageseinrichtung und ein Schul-sportplatz betrieben. Die von der Kindertagesstätte ausgehenden Geräusche stellen entsprechend § 22 Abs. 1a BImSchG keine schädliche Umwelteinwirkung i.S. des § 3 Abs. 1 BImSchG dar. Für den Schulsport sind nach § 5 Abs. 3 der 18. BImSchV keine Festsetzungen zu treffen. Das heißt, für die Beurteilung der durch den Betrieb der Kindertagesstätte und der Schulsportanlage an der betroffenen Wohnbebauung und anderen schutzwürdigen Nutzungen verursachten Immissionen nach § 3 Abs. 2 BImSchG finden die 18. BImSchV sowie die TA Lärm keine Anwendung.
(b) 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 "LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten", Stand: 28.08.2013 beachtet werden.
(c) Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas ist die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere die Ableitbe-dingungen des § 19 - zu beachten. So muss z.B. die Austrittsöffnung von Schorn-steinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärme-leistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungs-öffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen.
(d) Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Minderungsmaßnahmen sind z.B.:
- matte Oberflächen der Module
- veränderter Neigungswinkel der Module
- Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung
- Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante.
- 2. Archäologischer Denkmalschutz
Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Die ausführenden Firmen für Bodeneingriffe aller Art (Erschließung, Abgrabung, Planierarbeiten) sind durch den Vorhabenträger / Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen, um dem § 20 SächsDSchG zu genügen.
- 3. Gemäß § 6 Abs. 3 SächsVermKatG sind neu errichtete Gebäude durch einen öffentlich bestellten Vermesser einzumessen.
- 4. Im Falle zukünftiger Grundstücksteilungen ist ggf. eine rechtliche Sicherung der Zufahrten und der Erschließung erforderlich.
- 5. Hinsichtlich der Kfz-Stellplätze ist § 49 SächsBO anzuwenden.
- 6. Gebäude und Zuwegungen sind den Vorschriften des Brandschutzes entsprechend auszuführen. Feuerwehrauffstellflächen und Rettungswege sind in den Bauanträgen entsprechend der endgültigen Art und Lage von Gebäuden nach Abstimmung mit der Feuerwehr darzustellen.
- 7. Laut Belastungskarten des Geoportals des Landratsamtes Nordsachsen ist keine Belastung durch Kampfmittel bekannt. Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, wird auf die Anzeigepflicht entsprechend § 3 der Kampf-mittelverordnung vom 02.03.2009 verwiesen. In diesem Fall erfolgt eine umgehende Beräumung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst. Beim Auffinden von Kampfmitteln sind folgende Verhaltenshinweise zu beachten:
- Die Gegenstände nicht berühren.
- Fundstelle deutlich markieren und sichern.
- Näherkommende rechtzeitig warnen.
- Sofort die Polizei über Tel. 110 verständigen.

Festsetzungen der Planzeichnung

Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1+2 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Baugrenze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsformen

Füllung der Nutzungsschablone:
links oben: WA (§ 4 BauNVO) / MI (§ 6 BauNVO);
rechts oben: III = max. / III = zwingende Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO);
links unten: Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO);
rechts unten: o = offene / g = geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Wendepunkt)

private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Einfahrt für MI, Durchgang zu WA 1)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für das WA 1

Sonstige Festsetzungen

Baum-Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Gebäude / Gebäude-Abbruch

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

Flurstück-Nummer

zukünftige Flurstück-Teilung

Textliche Festsetzungen

1. In den WA sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden; die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
In den MI sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO zulässig; Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

2. In den WA aufgefangenes Niederschlagswasser ist zu nutzen, zu sammeln oder innerhalb der WA zu versickern. Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 und Versickerungsanlagen gemäß Regelwerk DWA A 138 auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3. Für Maße der baulichen Nutzung und Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 16 und 22 BauNVO gelten die Planeinschriebe.

4. Vor Abbruch der gekennzeichneten Gebäude sind insgesamt 2 Sperlings-, 2 Hausrotschwanz- und 5 Fledermauskästen an den umliegenden Gebäuden anzubringen und dauerhaft zu erhalten. (CEF-Maßnahme nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Je 300 m² WA-Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (StU 18/20) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6. Der Abbruch der gekennzeichneten Gebäude ist vom 01.11. bis 15.03. zulässig; andernfalls ist ein aktuelles faunistisches Gutachten zu erstellen und zu beachten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Große Kreisstadt Eilenburg

Bebauungsplan Nr. 55 gemäß § 13a BauGB

Wohngebiet Wirtschaftsweg

Entwurf vom 15.02.2021

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 Meter

Maßstab: 1 : 500 (Blattgröße 84 x 42 cm im Original)

Katastervermerk

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

.....
Vermessungsamt des Landkreises Nordsachsen, Datum Eilenburg

Erklärung des Planverfassers

Die vorliegende Planunterlage stimmt mit der Örtlichkeit überein. Halle (Saale), den 14.08.2020

Dr. Andreas Wolfart, Planungsgemeinschaft Mensch & Umwelt
Wegscheiderstr. 16, 06110 Halle (Saale)
eMail: AndreasWolfart@aol.com

