

Verfahrensvermerke

1. Der B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde nach § 10 BauGB in der Sitzung des Stadtrates am mit Beschluss-Nr. als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum B-Plan wurde gebilligt.

Eilenburg,

Oberbürgermeister Siegel

2. Die Satzung über den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Eilenburg,

Oberbürgermeister Siegel

3. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer in den Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am im Amtsblatt Nr. 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. 1 und 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung tritt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. am in Kraft.

Eilenburg,

Oberbürgermeister Siegel

Pflanzliste für Gehölze

Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Hänge-Birke)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigrufliger Weißdorn)
Euonymus europaea (Europäisches Pfaffenhütchen)
Forsythia sp. (Forsythie)
Kerria japonica (Ranunkelstrauch)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Malus silvestris (Wildapfel)
Prunus avium (Vogelkirsche, Zierkirsche)
Pyrus pyrastrer (Wildbirne)
Rhamnus catharticus (Purgier-Kreuzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Übersichtskarte



Kartengrundlage: Geoportal Sachsenatlas

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Wohngebiet Am Käuzchenturm" OT Zschettgau

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. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), 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. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Sächs. Bauordnung (SächsBO) v.11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186) zuletzt geändert durch Art. 6 d. VO v. 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und weiterer Fachgesetze wird nach Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Eilenburg am die Satzung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Am Käuzchenturm" mit Plan- und Textlichen Festsetzungen erlassen. Der Satzung wurde eine Begründung beigefügt und gebilligt.



Gemarkung Kospa-Pressen, Flur 4



Hinweise

- Immissionsschutz**
 - 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.
 - 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 Ableitbedingungen des § 19 - zu beachten. 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 Solar Kollektoren 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.
 - In Außenbereichen sind LED-Leuchten < 3000 K, niedrigem UV-Anteil, nach unten gerichtetem Lichtkegel und minimierter Beleuchtungsstärke zu verwenden. Wo möglich, soll räumlich u. zeitlich auf künstliche Beleuchtung verzichtet werden.
- Archäologischer Denkmalschutz**

Die ausführenden Firmen für Bodeneingriffe aller Art (Erschließung, Abgrabung, Planierarbeiten) sind durch den Vorhabenprüfer / Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen, um dem § 20 SächsDSCHG zu genügen.
- Gemäß § 6 Abs. 3 SächsVermKatG** sind neu errichtete Gebäude durch einen öffentlich bestellten Vermesser einzumessen.
- Grundstücksteilungen**

Im Falle zukünftiger Grundstücksteilungen ist ggf. eine rechtliche Sicherung der Zufahrten und der Erschließung erforderlich.
- Hinsichtlich der privaten Kfz-Stellplätze** ist § 49 SächsBO anzuwenden.
- Brandschutz:** Gebäude und Zuwegungen sind den Vorschriften des Brand schutzes entsprechend auszuführen. Feuerwehrauffstellflächen und Rettungs wege sind in den Bauanträgen entsprechend der endgültigen Art und Lage von Gebäuden nach Abstimmung mit der Feuerwehr darzustellen.
- 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 Kampfmittelverordnung 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.
- Geologie/Baugrunduntersuchungen**

Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 werden empfohlen. Ergebnisse von Bohrungen im Umfeld des Plangebietes werden vom Bohrarchiv des LfULG auf Anfrage zur Verfügung gestellt. Gemäß §§ 9 und 10 Geologiedatengesetz sind Baugrunduntersuchungen/Bohrungen dem LfULG anzuzeigen und die Ergebnisse mitzuteilen.
- Geothermiebohrungen**

Zum Schutz des für Nordsachsen bedeutenden Grundwasserleiters 5 ist zu erwarten, dass Geothermiebohrungen von der Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde) auf eine Bohrtiefe von ca. 40 m begrenzt werden.
- Freiflächengestaltung**

Auf großflächige Schotter- oder Kieselsteinflächen soll aufgrund der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, verzichtet werden.

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

In den WA sind Wohnnutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig. Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig. Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Solaranlagen sind auf und an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wie Carports zulässig.
GRZ: max. 0,4 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO: max. 2
Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO: max. 8,0 m über Höhenbezugspunkt; maßgeblicher Höhenbezugspunkt ist der nächstgelegene amtlich eingemessene Höhenpunkt des Lageplans im Bauantrag.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- Aufschließende Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Die festgesetzten Nutzungen sind erst dann zulässig, wenn die wasserrechtliche Planung umgesetzt und von der unteren Wasserbehörde abgenommen wurde.
- Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

An jedem Wohngebäude ist je ein Nistkasten oder Niststein für Hausrotschwänze und für Fledermäuse anzubringen.
- Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

In den Pflanzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist mindestens ein Strauch je 2 m² aus der Pflanzliste auszuwählen, in der Qualität 60/100 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Festsetzungen der Planzeichnung

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- Nutzungsschablone, für alle WA identisch: GRZ :max. 0,4
Geschosse: max. II, Einzel-/Doppelhäuser, max Höhe: 8,0 m

Verkehrsfächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung (Bestand/Plan)
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß Planeinschrieb

Grünordnung

- öffentliche / private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Wasserrechtliche Planung (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Grenze der wasserrechtl. Planung, vgl. Begründung
- private Grünfläche als Gewässerrandstreifen gemäß WHG, 5,0 m breit ab Grabenoberkante
- Grabenböschung als öffentliche Grünfläche, 3,0 m breit
- Grabensohle, 1,0 m breit
- Baum-Anpflanzung

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Gebäude
- Flurstückgrenze mit Grenzpunkt
- Flurstück-Nummer
- zu fallende Bäume
- Platane (Bestand)
- eingemessener Höhenbezugspunkt in m ü.NHN

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, Eilenburg Datum Siegel

Erklärung des Planverfassers

Die vorliegende Planunterlage stimmt mit der Örtlichkeit überein.
Halle (Saale), den 30.08.2021

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



Große Kreisstadt Eilenburg

Bebauungsplan Nr. 48 gemäß § 13b BauGB

Wohngebiet Am Käuzchenturm

Entwurf vom 21.02.2022

Anlage 2 zur DS Nr. 012/FB4/2022/1

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

Maßstab: 1 : 500 (Blattgröße 84 x 46 cm im Original)