



<b>MU 1</b>	<b>III</b>
<b>GRZ 0,6</b>	

<b>MU 3</b>	<b>II</b>
<b>GRZ 0,4</b>	<b>Dng. 22° - 48°</b>
<b>SD/WD/PD</b>	

<b>MU 2</b>	<b>II</b>
<b>GRZ 0,4</b>	<b>Dng. 22° - 48°</b>
<b>SD/WD/PD</b>	

**Zeichenerklärung**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes  
 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 - 11 BauNVO)

**MU** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 GRZ 0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), hier: 0,6  
 II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO), hier: max. 2 Vollgeschosse

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Dachform	Dachneigung

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 Bauweise (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung  
 Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch:  
 - die Grundflächenzahl GRZ, hier 0,6 und 0,4  
 - die Zahl der Vollgeschosse, hier II und III  
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche für Garagen, Carports, Stellplätze und ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis 50% überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.  
 Die Zahl der Vollgeschosse wird dabei als Höchstgrenze festgesetzt.

- 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - hier verkehrsberuhigter Bereich
  - hier öffentliche Parkfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

1.5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

SD/WD/PD Satteldach/Walmdach/Pultdach

3. Bestand/Kataster/Sonstiges

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- vorh. Entwässerungsleitung mit Nennweite
- vorh. Trinkwasserleitungen mit Nennweite und Material
- vorh. Elektroleitungen (Erdkabel)
- vorh. Gasleitungen
- vorh. Telekomleitungen
- vorh. Geländehöhen über NN
- vorh. Baumbestand
- Böschungen
- Einzäunung
- Hydrant mit Höhenangabe
- geplanter Abruch
- Bodenschutzwald nach § 29 SächsWaldG

**TEXTFESTSETZUNGEN**

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Urbanes Gebiet MU nach § 6a BauNVO  
 Die allgemeine Zulässigkeit richtet sich nach § 6a Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind damit Wohngebäude, Geschäfte, Dienstleistungs-, Schank- und Spielwirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 2 BauNVO:  
 - Nr. 6 Gartenbaubetriebe;  
 - Nr. 7 Ferkelstelen- und  
 - Nr. 8 Vergnügungsstätten.

Unzulässig nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 2 BauNVO:  
 - Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe  
 Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe für medizinische und orthopädische Artikel sowie Apotheken bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m².

Unzulässig sind auch die nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO:  
 - Nr. 1 Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und  
 - Nr. 2 Tankstellen.

Anlagen für Sonnenenergie sind auf allen Wand- und Dachflächen und Anlagen für Geothermie sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.  
 Feuerungsanlagen mit Funkenflug sind im MU 3 unzulässig.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen nach § 23 BauNVO bestimmt. Nach § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO kann ausnahmsweise ein Vortrieb von unterirdischen Gebäudeteilen bis max. 1,5m zugelassen werden.  
 Im MU 3 sind Überschreitungen der Baugrenze bis max. 1,5 m durch Balkone zulässig, welche in Summe 50 % der Außenwände nicht überschreiten darf.

1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen  
 Pro Wohninheit sind mind. 2 Stellplätze zu schaffen. Vor Garagenzufahrten ist sicher zu stellen, dass zur Erschließungsstraße hin, das Aufstellen von Fahrzeugen in einer Tiefe von mindestens 5m auf der dritten Grundstücksfläche möglich ist.  
 Im MU 3 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der nichtüberbaubaren Fläche am Wendehammer (3m-Bereich) zulässig.

2. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE AUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN  
 (Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

2.1 Dächer  
 Für alle Gebäude im MU 2 und MU 3 sind Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalm- und Pultdächer zugelassen. Bei der Nutzung von alternativen Energien (Solar- oder Fotovoltaikanlagen) sind auch versetzte Satteldächer zulässig.

2.2 Einfriedigungen  
 Die Einfriedigungen von Grundstückszufahrten sind mind. 5m von den öffentlichen Verkehrsflächen einzufriedigen.

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I v. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1502) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 703) geändert worden ist

**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**  
 (nach § 9 Abs. 6 BauGB)

**Denkmalschutzbelange**  
 Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich der einst mittelalterlichen Vorturmsiedlung. Vor Beginn der Baulitigkeit sind im betroffenen Areal archäologische Grabungen erforderlich, welche mind. 4 Wochen vor Beginn beim Landesamt für Archäologie Dresden anzuzeigen sind.  
 Aus Gründen des archäologischen Denkmalschutzes wird auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsBodSchG hingewiesen. § 20 SächsBodSchG ist in die Planungsunterlagen und Ausführungsunterlagen mit folgendem Wortlaut zu übernehmen:

(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Nordsachsen 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 Landesoberbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verknüpfung der Frist einverstanden ist.

(2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

**4. HINWEISE**  
**Bodenschutz**

Das Plangebiet ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Es kann somit von einer Altlastenfreiheit im Sinne des § 9 in Verbindung mit § 2 Abs. 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) ausgegangen werden.  
 Ergebnisse im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung hinweis auf schädliche Bodenverunreinigungen oder/und Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organische Auffälligkeiten, Abfall u.a.) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG vom 22. Februar 2019 die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 19 Abs. 1 SächsKrWBodSchG zuständigen Behörde (hier: LRA Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen.  
 Gemäß § 4 BodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 sollen bei Einwirkungen auf den Boden, Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenverunreinigungen nicht hervorgerufen werden. Bodenversäuerungen sind gemäß § 1a BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen. Brauabfälle/Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß beschränkt bleiben (§ 7 Abs. 1 SächsABG).  
 Bei sich im Rahmen der Bauvorbereitung und Bauausführung ergebenden Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen i.S. des § 2 Abs. 3 BBodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenverunreinigungen nicht hervorgerufen werden. Organische Auffälligkeiten, Abfall u.a., besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenverunreinigungen zu ergreifen.  
 Nach § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG i.V.m. § 10 Abs. 2 SächsABG (Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz i.d.F. vom 01.07.1998) sind bekannt gewordene oder vermutete schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden sowie zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen sind die auf der Grundlage des § 1a BauGB und § 7 Abs. 2 SächsABG, § 18 BodSchG, § 202 BauGB gegebenen Hinweise in der Begründung zu beachten.

**Natürliche Radioaktivität:**  
 Es liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hintergrundcharakteristika für das Plangebiet vor. Es wird jedoch empfohlen, die Hinweise zum Radonrisiko zu beachten. Dazu kann die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen (T. 0377/24214 oder e-mail: radonberatung@smi.sachsen.de) genutzt werden.

**Schutzabstand Wald:**  
 Für die Errichtung von Gebäuden innerhalb des Schutzkorridors muss eine Ausnahme-genehmigung beantragt werden, über die die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde entscheidet.

**GRUNDLAGE DER PLANDARSTELLUNG**

Der Plan wurde auf der Grundlage der Lagepläne des Vermessungsbüros Roland Meyer, Taucha vom Januar 2023 erstellt.

**ANMERKUNG**  
 Die "rot"-markierten Texte sind Änderungen gegenüber der Satzungsfassung vom 21.02.2014.

**ÜBERSICHTSPLAN**



Quelle: Geoportal Landkreis Nordsachsen - ohne Maßstab

**VERFAHRENSCHRITTE DE 1. ÄNDERUNG**

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 06.03.2023 Beschl.-Nr. 12/2023 - V nach § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Eilenburg und des Landkreises Nordsachsen Nr. 7 vom 30.03.2023.	2. Der Stadtrat hat am ..... den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.	3. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus: - Planzeichnung, M 1 : 500 - Textliche Festsetzungen, Begründung haben in der Zeit von ..... bis ..... während nachfolgenden Dienstzeiten nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Eilenburg, Bürgerbüro, Marktplatz 1 in Eilenburg zu jedermann Einsicht öffentlich ausliegen. Montag, Mittwoch, Freitag von 9.00 - 13.00 Uhr Dienstag und Donnerstag von 9.00 - 19.00 Uhr Sonntag von 9.00 - 12.00 Uhr Zusätzlich sind die Unterlagen während des genannten Zeitraumes auf der Internetseite der Stadt Eilenburg unter www.eilenburg.de/Rechts- und Stadtentwicklung/Öffentliche Auslegung und auf der Seite www.buergerbeteiligung.sachsen.de einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch das Amtsblatt ..... von ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Von der Umweltprüfung wurde nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.	4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TOB) sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben von ..... aufgefordert worden, Stellungnahmen abzugeben.	5. Der Stadtrat hat die fristgerechten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben von ..... mitgeteilt worden.	6. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand .....). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.	7. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen, wurde nach § 10 BauGB in der Sitzung des Stadtrates vom ..... mit Beschl.-Nr. .... als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ist erstur genehmigt.	8. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt.	9. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den litinal Auskunfts zu erhalten ist, sind am ..... Ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verlebens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Eröschen von Entschädigungsansprüchen (vergl. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt-Nr. .... am ..... in Kraft getreten.
Eilenburg, .....	Eilenburg, .....	Eilenburg, .....	Eilenburg, .....	Eilenburg, .....	Eilenburg, .....	Eilenburg, .....	Eilenburg, .....	Eilenburg, .....
Scheler, Oberbürgermeister	Scheler, Oberbürgermeister	Scheler, Oberbürgermeister	Scheler, Oberbürgermeister	Scheler, Oberbürgermeister	Vermessungsamt des Landkreises Nordsachsen	Scheler, Oberbürgermeister	Scheler, Oberbürgermeister	Scheler, Oberbürgermeister

Anlage 1 zur Drucksache 039/FB4/2023/1

**Große Kreisstadt Eilenburg**  
 Eilenburg  
 Große Kreisstadt

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Mischgebiet Schloßberg"**

**IBS**  
 Ingenieurgesellschaft für Bau- und Sachverständigenwesen mbH  
 Pflanzbach Mühlweg 12 | 04818 Jencowitz | Tel. 034241/52 68 13 | Fax 034241/52 68 14 | post@ibs-eilenburg.de | www.ibs-eilenburg.de

Objekt-Nr.: 004/23 BP  
 Planbezeichnung: Entwurf

Maßstab: 1 : 500 Datum: 31.05.2023 Bearbeiter: Frau Sawatzki  
 Planer: Zul.-Nr.: 5495 Zeich.-Nr.: 01