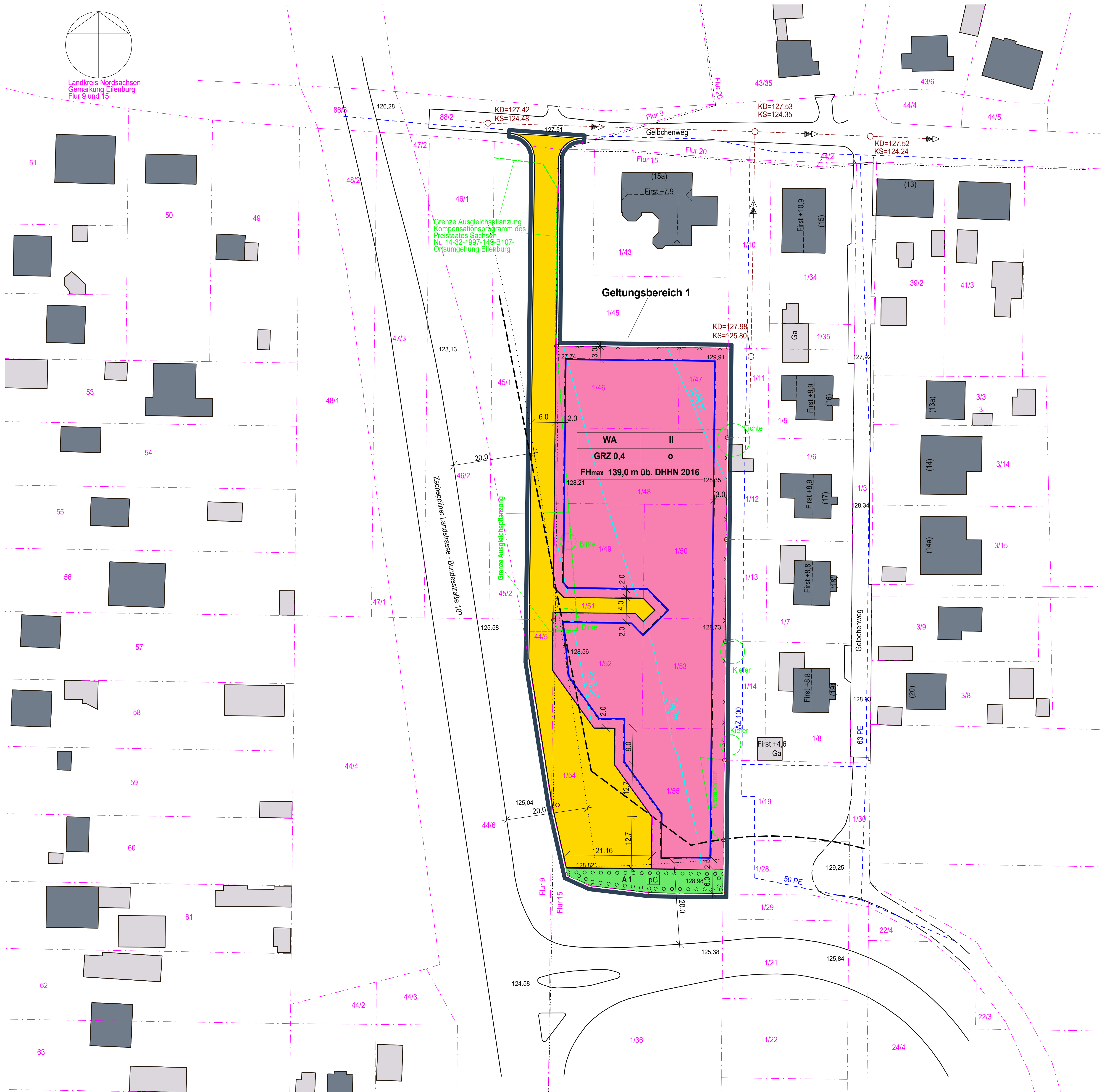


ZEICHENERKLÄRUNG

1. Planungsrechtliche Festsetzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4	Grundflächenzahl (§ 19 Abs.1 BauNVO) hier: GRZ = 0,4
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) hier z.B.: max. 2 Vollgeschosse
FHmax	maximale Firsthöhe über DHHN 2016

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
max.Firsthöhe über DHHN 2016	

1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
━ ━	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

🟨	private Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩	Grünfläche
pG	private Grünfläche

1.6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

▭	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
○○○○○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.7 Sonstige Planzeichen

━━	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
━ ━ ━	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes "B 107 Ortsumgehung"
LPB IV	maßgebliche Außenlärmpegelbereiche, hier Lärmpegelbereich IV

2. Bestandsangaben

1/46	Flurstücksnummer lt. Kataster
—·—	Flurstücksgrenzen
-··-··	Flurgrenzen
■	vorhandene Gebäude (Wohn-/Wirtschaftsgebäude)
–○–	vorh. Abwasserleitungen mit Kontrollschacht
KD=127.52 KS=124.24	vorh. Deckel- und Sohlhöhen Abwasserschächte über DHHN 2016
- - -	vorh. Trinkwasserleitungen
⨯—⨯	Zäune
○	Baumbestand (Laub-/Nadelbäume)
- - -	Grenze Ausgleichspflanzung Kompensationsprogramm des Freistaates Sachsen Nr. 14-32-1997-149-B107-Ortsumgehung Eilenburg
········	Abstandsflächengrenze Anbauverbot Bundesstraße
Ga	Garagen

TEXTFESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Die allgemeine Zulässigkeit richtet sich nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO. Zulässig sind damit Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Anlagen für Sonnenenergie sind auf allen Dachflächen und Anlagen für Geothermie sind im Allgemeinen Wohngebiet überall zulässig.

Unzulässig sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

und die auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungswesens
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen.

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 0,4
- Zahl der Vollgeschosse, hier II
- maximale Firsthöhe bezogen auf das dargestellte Höhensystem DHHN 2016.
Die Zahl der Vollgeschosse wird dabei als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen nach § 23 BauNVO bestimmt. Nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann ausnahmsweise ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen bis max. 1m zugelassen werden. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus in westliche und südliche Richtung zur B107 und deren Zufahrten ist unzulässig, wenn der Mindestabstand von 20 m zu Fahrbahnrand nicht mehr eingehalten werden kann.

1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu schaffen. Für Einliegerwohnungen kleiner 40 m² ist abweichend lediglich 1 Stellplatz zu schaffen.

1.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.4.1 Maßnahmen für Stellplätze, Zufahrten und Wege - Oberflächenbefestigungen
Auf den Baugrundstücken soll, soweit das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden kann, die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen so ausgeführt werden, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf den privaten Grundstücksflächen versickern kann.
Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken genutzt (Bewässerung, Dachbegrünung, Anlage Feuchtbiotops o.Ä:) und durch geeignete Maßnahmen versickert werden.

Schotter- und Kiesflächen zur Gartengestaltung sind nicht zulässig.

1.4.2 Außenbeleuchtungen
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend (LEDs mit Farbtemperaturen unter 3000 K und niedrigem UV-Anteil) und streulichtarm zu installieren. Auf der Grundlage des § 41a BNatSchG sind alle Außenbeleuchtungen technisch und konstruktiv so zu errichten, mit Leuchtmitteln versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt werden. Die Leuchten sind staubdicht und so nach oben hin abzuschirmen und zielgerichtet auszuführen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in das umliegende Gelände ausstrahlt.
Schmuckbeleuchtungen (z.B. Adventsbeleuchtung) sind davon ausgenommen.

1.5 Besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für das Vorhabengebiet sind Lärmvorbelastungen durch Straßenverkehr vorhanden, die im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht oberhalb der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005-1 liegen.
Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Ist die Anordnung in Ausnahmefällen von Schlaf- und Kinderzimmern an der lärmzugewandten Gebäudeseite nicht auszuschließen, so sind diese Räume mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen (aus hygienischen Gründen und zum Abführen der Feuchte notwendige integrierte künstliche Be- und Entlüftung) auszustatten.
Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind der schalltechnischen Stellungnahme mit der Berichtsnummer 1043-G-09-24.04.2023/0 der Lücking & Härtel GmbH mit Stand vom 24.04.2023 zu entnehmen.

Der Zusammenhang zwischen maßgeblichem Außenlärmpegel und Lärmpegelbereich ist in Tabelle 7 der DIN 4109-1: 2018-01 angegeben und wird auszugsweise für die Bereiche, die im Untersuchungsgebiet vorliegen, in der folgenden Tabelle abgebildet.

Tabelle Zuordnung Lärmpegelbereich - maßgeblicher Außenlärmpegel DIN 4109 - Auszug

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB]
II	60
III	65
IV	70
V	75

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung werden entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit des jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegels ermittelt:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Nomenklatur:

$R'_{w,ges}$	erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß in dB
L_a	maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018:1, 4.5.5 in dB
$K_{Raumart}$	Korrekturwert für unterschiedliche Raumarten in dB (z.B. Aufenthalts- und Übernachtungsräume 30 dB, Büroräume und Ähnliches 35 dB)

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten im Bereich der Lärmpegelbereiche IV und höher der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.
Sollte sich hierbei eine Minderung der Außenlärmpegel bspw. durch abschirmende Bebauung ergeben, kann von den dargestellten Lärmpegelbereichen auf Grundlage konkret ermittelter maßgeblichen Außenlärmpegel abgewichen werden.

1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
1.6.1 Maßnahme M1: Entwicklung eines Feldgehölzes
Entwicklung eines Feldgehölzes auf 1.427 m² im Geltungsbereich 2 auf dem Flurstück 126/35, Flur 46, Gemarkung Eilenburg.
Pflanzung von heimischen Sträuchern und Bäumen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m x 1,50 m.
Pflanzung der Sträucher erfolgt in artgleichen Gruppen zu 3 - 5 Stück. Pflanzung der Baumarten erfolgt in wuchsspezifischen Abständen (8 - 10 m) zueinander. Im Bereich des Schutzstreifens der 110 kV-Hochspannungsleitung sind ausschließlich Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von < 3 m zu verwenden. Zur Pflege und zum Erhalt ist wässern, mulchen und ggf. ein Verbissschutzzaun erforderlich. Auf Pflanzenschutz- und Düngemittel ist zu verzichten. Bei Abgang von Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu leisten. Fertigstellung - ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Die Modalitäten der Kompensationsmaßnahme sowie ihre Entwicklungs- und Unterhaltungspflege werden im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB gesichert.

Pflanzqualitäten:
- Bäume als leichte Heister, mind. 1 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm
- Sträucher als leichter Strauch, 2triebig, mind. 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

Pflanzenarten:
- Bäume und Sträucher, Wuchshöhe < 3 m
  Berberitze (Berberis vulgaris), Besenginster (Cystus scoparius), Liguster (Ligustrum vulgare), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Himbeere (Rubus idaeus), Hundsrose (Rosa canina)
- Bäume und Sträucher, Wuchshöhe < 10 m
  Weißdorn (Crataegus monogyna), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Wildapfel (Malus sylvestris), Schlehe (Prunus spinosa), Wildbirne (Pyrus pyraster), Salweide (Salix caprea), Grauweide (Salix cinera), Korbweide (Salix viminalis), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Bäume und Sträucher, Wuchshöhe 10 - 20 m
  Feldahorn (Acer campestre), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Bäume und Sträucher, Wuchshöhe > 20 m
  Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Silberweide (Salix alba)

1.6.2 Maßnahme A1: Entwicklung einer Mittelhecke
Entwicklung einer Mittelhecke auf 205 m² im südlichen Geltungsbereich 1 auf dem Flurstück 1/54, Flur 15, Gemarkung Eilenburg. Die Pflanzung der Maßnahme A1 erfolgt in 2-3 Reihen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m x 1,50 m. Pflanzung der Sträucher erfolgt in artgleichen Gruppen zu 3 - 5 Stück.
Pflanzung der Baumarten erfolgt in wuchsspezifischen Abständen (8 - 10 m) zueinander. Zur Pflege und zum Erhalt ist wässern, mulchen und ggf. ein Verbissschutzzaun erforderlich. Auf Pflanzenschutz- und Düngemittel ist zu verzichten. Bei Abgang von Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu leisten.
Auf den Stock setzen erfolgt in Abständen von 10 bis 25 Jahren im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar. Fertigstellung - zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Die Modalitäten der Ausgleichsmaßnahme sowie ihre Entwicklungs- und Unterhaltungspflege werden im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB gesichert.
Pflanzenarten/-qualitäten:
- Bäume als leichte Heister, mind. 1 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm:
  Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obsthochstämme (Kirsche, Pflaume, Apfel, Birne)
- Sträucher als leichter Strauch, 2triebig, mind. 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm:
  Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina)

1.6.3 Maßnahme A2: Entwicklung einer Streuobstwiese
siehe Hinweise Gliederungspunkt 3.8!

1.6.4 Maßnahme A3: Entwicklung von Extensivgrünland
Entwicklung von Extensivgrünland auf insgesamt 1.100 m² im Geltungsbereich 2 auf dem Flurstück 126/35, Flur 46, Gemarkung Eilenburg. Rodung der Neophyten.
Neuansaat mit artenreicher Regiosaatgutmischung. Pflege des Grünlandes ein- bis zweischürige Mahd. Erster Schnitt nicht vor dem 15. Juli. Abfuhr des Mahdgutes. Schnitthöhe > 6 cm. Auf Pflanzenschutz- und Düngemittel ist zu verzichten. Fertigstellung - ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Die Modalitäten der Ausgleichsmaßnahme sowie ihre Entwicklungs- und Unterhaltungspflege werden im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB gesichert.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)
2.1 Zu- und Abfahrten zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen
§ 3 Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung
(1) Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Ausnahmen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche Bedenken nicht bestehen.

(2) Vor den die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Anlagen, wie Schranken oder Toren, kann ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge gefordert werden, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

2.2 Archäologischer Denkmalschutz
Das Vorhaben liegt in einem archäologischen Relevanzbereich, welcher nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes ist (fundreiches Altsiedelgebiet).
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten (dies betrifft auch Einzelbaugesuche) müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden.
Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

3. HINWEISE
3.1 Lärmschutz
Bei der Aufstellung von Klimageräten und Luftwärmepumpen sollen die Hinweise der Anlage zum "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" beachtet werden. Weitere Erläuterungen und Hinweise können der Begründung entnommen werden.

3.2 Feuerungsanlagen
Bei der Errichtung/ dem Betrieb von kleinen und mittleren Feuerungsanlagen ist die 1. BImSchV zu beachten.

3.3 Photovoltaik-/ Solaranlagen
Um Blendungen durch Photovoltaik- Solarmodule zu reduzieren, sind Minderungsmaßnahmen zu ergreifen.

3.4 Bodenschutz/Altlasten
Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) 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.
Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, sowie zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen, sind die auf der Grundlage des § 1a BauGB, § 1 BBodSchG, § 202 BauGB zu beachten.

3.5 Geothermie
Geplante Erdwärmesondenanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Nordsachsen, untere Wasserbehörde. Die Tiefe der Erdwärmesonden ist jedoch lediglich bis 60 m unter Geländeoberkante erlaubnisfähig.

3.6 Kampfmittel
Laut Belastungskarte 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 ist folgende Verhaltenshinweise zu beachten:
1. die Gegenstände nicht berühren
2. Fundstelle deutlich markieren und sichern
3. Näherkommende rechtzeitig warnen
4. sofort die Polizei über die Telefonnummer 110 verständigen.

3.7 Natürliche Radioaktivität
Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes, in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Es wird empfohlen, die fachlichen Hinweise zum Radonschutz zu beachten (siehe auch Begründung).
Bei Fragen kann die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen kontaktiert werden. (Telefon: 0371/ 46124-221, Telefax: 0371/ 46124-299, E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de)

3.8 Natur und Landschaft, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen
Vermeidungsmaßnahme V1 Bauzeitenregelung
Die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn der vorbereitenden Arbeiten (z.B. Rodung Gehölze, Abschieben des Oberbodens, Schaffung der Zuwegungen etc.) soll nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober des Jahres bis zum 01. März des Folgejahres erfolgen. Sofern der Baubeginn im o. g. Zeitfenster liegt, kann eine Bautätigkeit ohne Unterbrechungen in die Brutzeit hinein fortgesetzt werden.
Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlagen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt.
Um Bruten zu vermeiden, sind ergänzend weitere Maßnahmen zur Vergrämung durchzuführen (z. B. Aufhängen von Flatterbändern oder reflektierender Scheiben). Alternativ kann die Vergrämung durch das tägliche Schleppen oder Harken des Baufeldes ab Beginn der Brutzeit (Anfang März) erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme V2: Gehölzschutz und -erhalt
Die vorhandenen Gehölze außerhalb des Plangeltungsbereiches (verbleibendes Feldgehölz) entlang der neu zu errichtenden Straße sind bei der Baudurchführung sowie bei der Verwendung von Baumaschinen in der Nähe der Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" anzuwenden. Baubedingte Beeinträchtigungen der Gehölze werden somit vermieden.

Vermeidungsmaßnahme V3: Bodenschutz beim Bau
Beeinträchtigungen des Bodens aus Baustelleneinrichtungen sollen über die Sicherung und fachgerechte Lagerung von Oberboden, die Trennung von Ober- und Unterboden, die Sicherung der Umgebung vor Befahren und Ablagerung, die sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen usw. vermieden werden. Bei den Bautätigkeiten ist die DIN 18915 - Bodenarbeiten - anzuwenden.

Vermeidungsmaßnahme V4: Begrenzung der Bodenversiegelung
Die Bodenversiegelung soll auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß begrenzt werden. Vollständig befestigte Wege und Flächen werden nur dort errichtet, wo dies erforderlich ist. Hierdurch werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden minimiert.

Vermeidungsmaßnahme V5: Rekultivierung von Freiflächen, Einsaatgrünland
Baustellenflächen, die nachfolgend keiner direkten Überbauung und Nutzung unterliegen, werden rekultiviert und der Gartennutzung zugeführt. Bodenverdichtungen werden aufgehoben und ein Saatplanum geschaffen. Die Flächen sind vollständig und dauerhaft zu begrünen und mit einheimischen Baum- und Straucharten gärtnerisch zu gestalten. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden somit minimiert.

Vermeidungsmaßnahme V6: Reptilienschutzzaun
Die Eingriffsfläche sollte vor Beginn der Bauarbeiten entlang der Straßenabböschung B107 und Abfahrt B107 nach Kospaer Landstraße (entlang West- und Südgrenze des Vorhabensbereiches) mit Reptilienschutzzaun (80 cm hoch, bodenschlüssig) abgezäunt werden, um ein eventuelles Einwandern von Individuen in die Baufläche zu verhindern. Nach Beendigung der Bauarbeiten muss der Reptilienschutzzaun wieder entfernt werden.

Maßnahme A2: Entwicklung einer Streuobstwiese
Aufgrund der Lage außerhalb des Stadtgebietes kann die Maßnahme A 2 nicht in den textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.
Die Modalitäten der Ausgleichsmaßnahme sowie ihre Entwicklungs- und Unterhaltungspflege werden im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit folgendem Inhalt gesichert:
Entwicklung einer Streuobstwiese auf insgesamt 2.000 m² auf der Maßnahmefläche auf dem Flurstück 61/4, Flur 4, Gemarkung Doberschütz. Der Pflanzabstand der Obstgehölze beträgt 8 x 8 m. Pflanzung soll in ausreichend dimensionierter Pflanzgrube erfolgen. Pflanzschnitt von Krone und Wurzel ist erforderlich. Bäume sind an Baumpfählen anzubinden. Wässern der Bäume in Trockenperioden in den ersten drei Jahren nach der Pflanzung ist erforderlich. In den ersten fünf Jahren erfolgt ein jährlicher Erziehungsschnitt. In den darauffolgenden Jahren erfolgen Schnittmaßnahmen alle 5 bis 10 Jahre. Schnitt ist nach allgemein bekannten Regeln des Obstbaumschnitts durchzuführen. Pflege des Grünlandes ein- bis zweischürige Mahd. Erster Schnitt nicht vor dem 15. Juli. Abfuhr des Mahdgutes. Schnitthöhe > 6 cm. Auf Pflanzenschutz- und Düngemittel ist zu verzichten.Bei Abgang von Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu leisten.
Fertigstellung - zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.
Pflanzenarten/-qualität:
- Hochstamm, StU 10/12 cm:
  standortgerechte, typische Apfel- und Birnensorten sowie Steinobst

3.9 Verweis auf Technische Regeln/ Normen
Die Technische Regel VDI 2719 und die Norm DIN 18005-1, auf die in der Planurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie können während der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung (Fachbereich Bau- und Stadtentwicklung) eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist

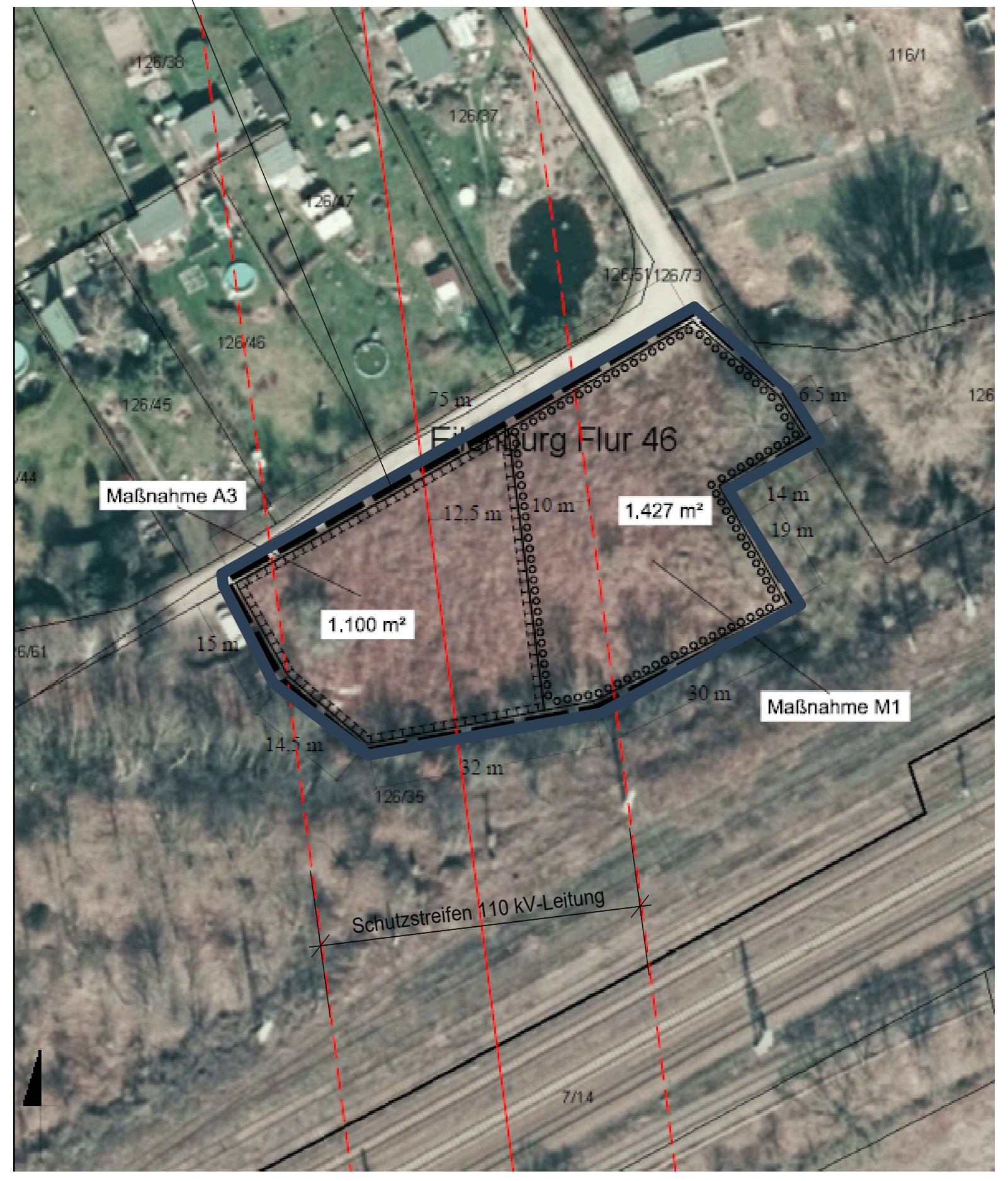
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

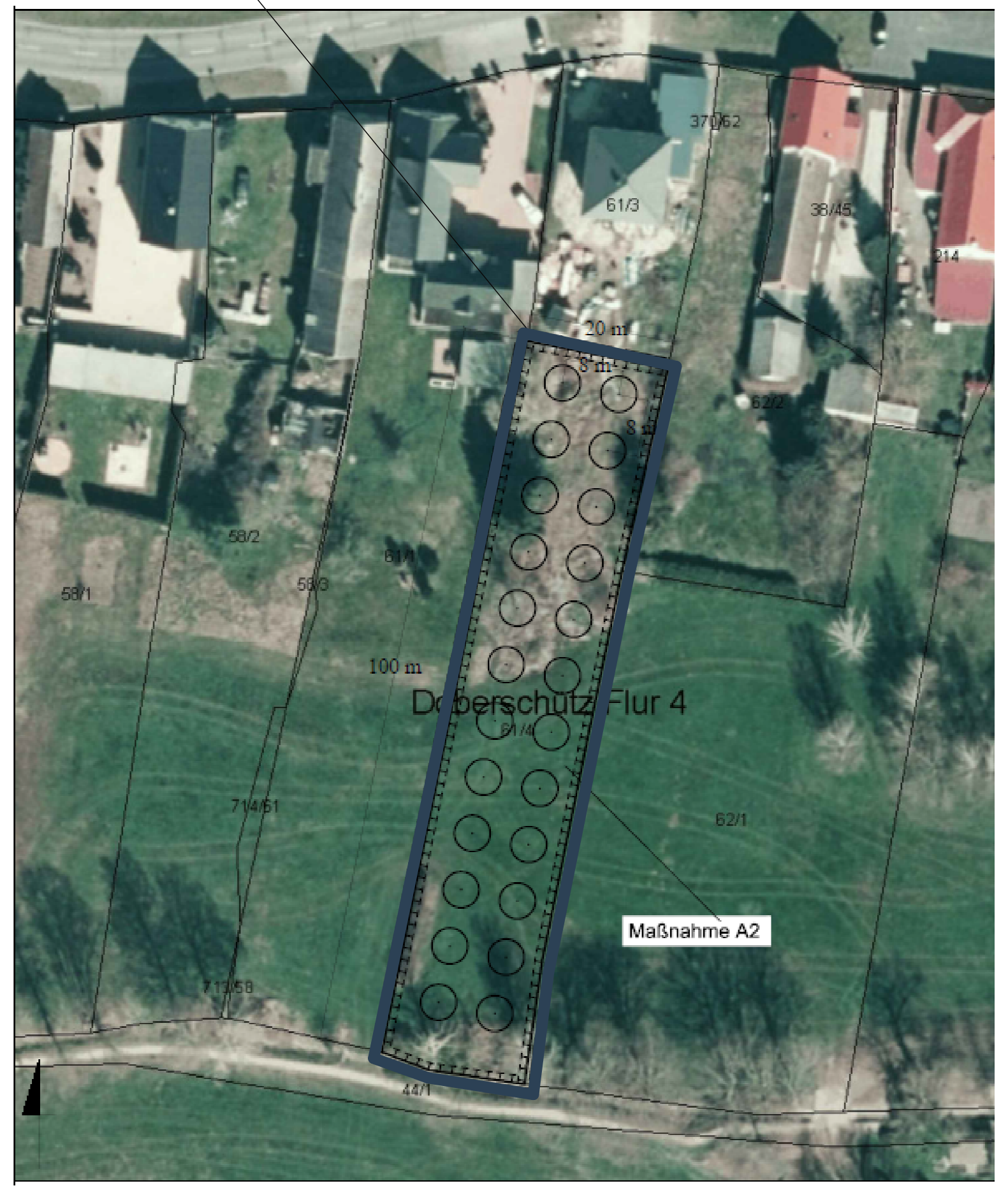
Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

PLANGRUNDLAGE
Der Bebauungsplan basiert auf der Kartengrundlage zur Erstellung eines B-Planes des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Maximilian Hennig, Leipzig vom Januar 2022, ergänzt mit Katasterangaben vom August 2023.

Geltungsbereich 2 - Zuordnung Maßnahmen M1 und A3



Maßnahmefläche - Zuordnung Maßnahme A2



Geobasisdaten: DTK-200-V- c GeoBasis-DE/BKG 2013 (Daten verändert)

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, ...

Leiter des Vermessungsamtes Landratsamt Nordsachsen — Siegel

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

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister — Siegel

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

Eilenburg, ...

Oberbürgermeister — Siegel

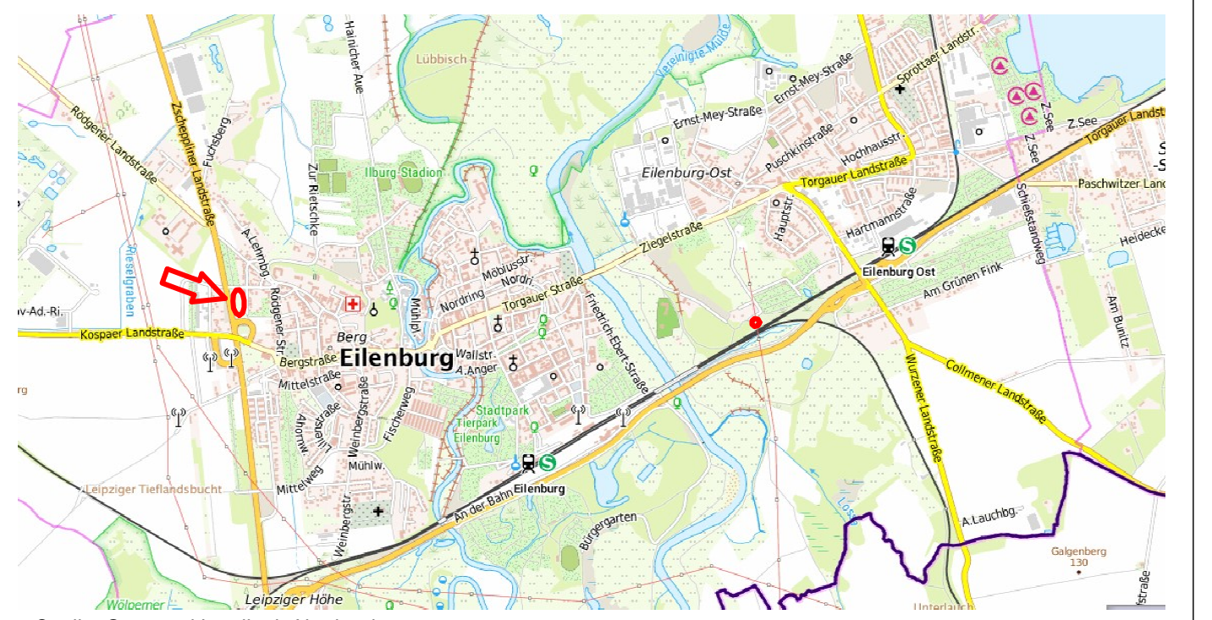
4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am .... im Amtsblatt-Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen 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, ...

Oberbürgermeister — Siegel

Anlage 1 zur Drucksache Nr. 061/FB4/2023/1

ÜBERSICHTSPLAN



Quelle: Geoportal Landkreis Nordsachsen

10 m — 50 m

Große Kreisstadt Eilenburg

Bebauungplan Nr. 57 der Stadt Eilenburg "Wohnen am Gelbchenweg"

IBS Ingenieurgesellschaft für Bau- und Sachverständigenwesen mbH

Pehritzsch Mühlweg 12 04838 Jesewitz Tel. 034241/52 68 13 Fax 034241/52 68 14 post@ibs-eilenburg.de www.ibs-eilenburg.de

Objekt:					
Objekt-Nr.:	011/22 BP				
Planbezeichnung:	Entwurf				
Maßstab:	1 : 500	Datum:	30.08.2023	BearbeiterIn:	Frau Sawatzki
Planer	A. Sawatzki	Zul.-Nr.:	54905	Zeich.-Nr.:	02