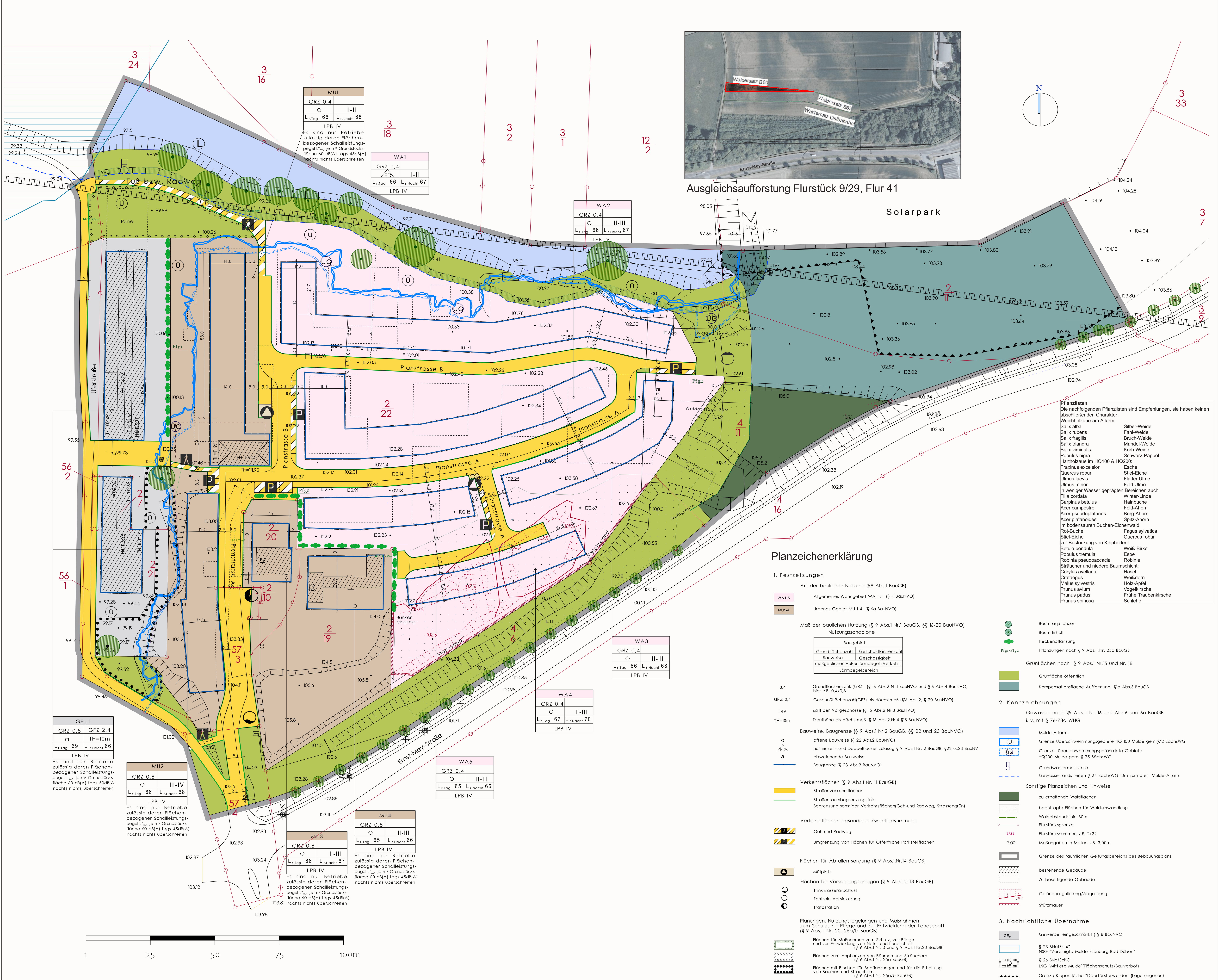

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

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

- WA1-5 – Allgemeines Wohngebiet WA 1-5 (§ 4 BauNVO)
- MU1-4 – Urbanes Gebiet MU 1-4 (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

Nutzungsschablone

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Geschossigkeit
maßgeblicher Außenlärmpegel (Verkehr)	
Lärmpegelbereich	

- 0,4 – Grundflächenzahl, (GRZ) (§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO und §16 Abs.4 BauNVO) hier z.B. 0,4/0,8
- GFZ 2,4 – Geschoßflächenzahl(GFZ) als Höchstmaß (§16 Abs.2, § 20 BauNVO)
- II-IV – Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)
- TH=10m – Traufhöhe als Höchstmaß (§ 16 Abs.2,Nr.4 §18 BauNVO)

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o – offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)
- ED – nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22 u..23 BauNV
- a – abweichende Bauweise
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenraumbegrenzungslinie
  Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen(Geh-und Radweg, Strassengrün)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Geh-und Radweg
- Umgrenzung von Flächen für Öffentliche Parkstellflächen

Flächen für Abfallentsorgung (§ 9 Abs.1.Nr.14 BauGB)

- Müllplatz

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1Nr.13 BauGB)

- Trinkwasseranschluss
- Zentrale Versickerung
- Trafostation

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a/b BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.10 und § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a/b BauGB)

Pflanzlisten

Die nachfolgenden Pflanzlisten sind Empfehlungen, sie haben keinen abschließenden Charakter:

Weichholzaue am Altarm:	
Salix alba	Silber-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Hartholzaue im HQ100 & HQ200:	
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ulmus laevis	Flatter Ulme
Ulmus minor	Feld Ulme
in weniger Wasser geprägten Bereichen auch:	
Tilia cordata	Winter-Linde
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
im bodensauren Buchen-Eichenwald:	
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
zur Bestockung von Kippböden:	
Betula pendula	Weiß-Birke
Populus tremula	Espe
Robinia pseudoaccacia	Robinie
Sträucher und niedere Baumschicht:	
Corylus avellana	Hasel
Crataegus	Weißdorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

- Baum anpflanzen
- Baum Erhalt
- Heckenpflanzung
- Pfg1/Pfg2 – Pflanzungen nach § 9 Abs. 1.Nr. 25a BauGB

Grünflächen nach § 9 Abs.1 Nr.15 und Nr. 18

- Grünfläche öffentlich
- Kompensationsfläche Aufforstung §1a Abs.3 BauGB

2. Kennzeichnungen

Gewässer nach §9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs.6 und 6a BauGB i. v. mit § 76-78a WHG

- Mulde-Altarm
- Ü – Grenze Überschwemmungsgebiete HQ 100 Mulde gem.§72 SächsWG
- ÜG – Grenze überschwemmungsgefährdete Gebiete HQ200 Mulde gem. § 75 SächsWG
- Grundwassermessstelle
- Gewässerrandstreifen § 24 SächsWG 10m zum Ufer Mulde-Altarm

Sonstige Planzeichen und Hinweise

- zu erhaltende Waldflächen
- beantragte Flächen für Waldumwandlung
- Waldabstandslinie 30m
- Flurstücksgrenze
- 2/22 – Flurstücksnummer, z.B. 2/22
- 3,00 – Maßangaben in Meter, z.B. 3,00m
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- bestehende Gebäude
- Zu beseitigende Gebäude
- Geländeregulierung/Abgrabung
- Stützmauer

3. Nachrichtliche Übernahme

- GE_E – Gewerbe, eingeschränkt (§ 8 BauNVO)
- § 23 BNatSchG NSG "Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Düben"
- § 26 BNatSchG LSG "Mittlere Mulde"(Flächenschutz/Bauverbot)
- Grenze Kippenfläche "Oberförsterwerder" (Lage ungenau)

Teil B Festsetzungen durch Text

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

1.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA
Zulässig sind alle Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO
Nicht zulässig sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 auf der Grundlage von §1 Abs. 3 BauNVO

1.1.2 Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO)
Zulässig sind alle Nutzungen nach § 6a Abs. 2 BauNVO
Nicht zulässig sind Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 auf der Grundlage von §1 Abs. 3 BauNVO sowie nach § 1 Abs. 4 BauNVO Betriebe, deren Geräusche den flächenbezogenen Schallleistungspegel L"WA je m² Grundstücksfläche 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts überschreiten und deren Betrieb die Entstehung wassergefährdeter Stoffe befürchten lässt.
Im gekennzeichneten Bereich hat gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c ein hochwasserangepasstes Bauen zu erfolgen.

1.1.3 Gewerbegebiet GEe
Eingeschränkte Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Zulässig sind alle Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2, und 4 BauNVO sowie Einzelhandelseinrichtungen bis zu einer maximalen Größe von 100 m² („Eilenburger Laden").
Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 Abs.6 Nr.2 BauNVO innerhalb des festgesetzten GEe allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Nicht zulässig sind auf der Grundlage von §1 Abs. 5 und 9 BauNVO Tankstellen, sowie nach § 1 Abs. 4 BauNVO Betriebe, deren Geräusche den flächenbezogenen Schallleistungspegel L"WA je m² Grundstücksfläche 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts überschreiten und deren Betrieb die Entstehung wassergefährdeter Stoffe befürchten lässt.
Im gekennzeichneten Bereich (GEe) hat gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c ein hochwasserangepasstes Bauen zu erfolgen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung
Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahlen sind im Planeinschrieb festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf in den WA und MU durch die Grundfläche der Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

1.2.1. Bezugshöhe Gewerbegebiet
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Bezugshöhe für die festgesetzte Traufhöhe im Gewerbegebiet (10 m) die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Uferstraße), gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks. Gemäß §18 Abs 2 sind geringfügige Abweichungen zugelassen.

1.2.2. Bezugshöhe Urbanes Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 16c ist der Bau von Kellern unzulässig und die Oberkante der Fundamente darf die Höhe von 100,72m ü.NN (HQ 200 = 100,52m ü.NN + 20cm) nicht unterschreiten.

2. Bauweise, Überbaubare Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

2.1. Baugrenzen (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)
Die Bebauung muss innerhalb der Baugrenzen gemäß Planeinschrieb erfolgen.

2.2. Bauweise
In den Allgemeinen Wohngebieten 2-5 ist offene Bauweise festgesetzt. Im WA 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
In den Urbanen Gebieten 1-4 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise mit einer Länge und Breite der Baukörper von mehr als 50 m zulässig. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3. Untergeordnete Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr. 4; Nr.12 und Nr. 14 BauGB, sowie §14 Abs.1 und Abs. 2 und §23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 und 2 sowie §23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, sofern sie nicht im Überschwemmungsgebiet liegen, zugelassen.
Technische Anlagen der Ver- und Entsorgung sind, außerhalb des Überschwemmungsgebietes, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.
Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 12 sind Versorgungsflächen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung in allen Baugebieten zulässig. Anlagen für Geothermie sind genehmigungspflichtig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr. 4 und Nr.11 BauGB, §12 Abs. 2, §14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Für Fahrzeuge nach §12 Abs. 3 Nr.1 und 2 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports im WA unzulässig.
Vorgärten und Pflanzflächen können für die zulässigen Grundstückszu- und ausfahrten unterbrochen werden.
Auf dem jeweiligen Wohnbaugrundstücken sind pro WE mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Hierbei ist sicherzustellen, dass zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mind. 3 m Länge vorhanden sein müssen. (§ 3 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung)

5. Öffentliche Verkehrsflächen, Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11, 12, 13 BauGB)

5.1. Die Baugebiete sind durch öffentliche Sammelstraßen gemäß aktuellen Vorschriften (Rast 06 Planstraßen) zu erschließen. In den Straßenprofilen ist eine überfahrbare Rinne für die Ableitung des Niederschlagswassers in den Untergrund vorzusehen.
In den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkstellflächen ist je ein Elektroanschluss baulich vorzubereiten.

5.2. Die Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung sind unterirdisch innerhalb der geplanten Verkehrsflächen zu führen. Im Plangebiet ist die Fläche für eine Trafostation zur Versorgung mit Strom eingeordnet.

6. Abwasserbeseitigung und gefasste Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16d BauGB in V. mit §54 Abs. 1 Nr. 2 WHG

6.1. Nach § 9 Nr. 14 BauGB wird festgesetzt, dass das anfallende Schmutzwasser - nach einer biologischen Reinigung entsprechend dem Stand der Technik - auf den Grundstücken zu versickern ist. Die Versickerung von vorgereinigtem Schmutzwasser ist genehmigungspflichtig. Alternativ ist für die Schmutzwasserversickerung eine zentral festgesetzte Fläche vorgesehen, die naturnah zu gestalten ist. Für die zentrale Versickerungsanlage ist gem. § 26 Abs.1 SächsWG vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Niederschlagswasser kann hier nicht eingeleitet werden.

6.2. Nach § 9 Nr. 16d BauGB hat die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers in den Baugebieten zu erfolgen. Notwendige Flächenbefestigungen von Straßen, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind so auszuführen, dass anfallendes Niederschlagswasser in diesen Flächen oder an ihrem Rand versickern kann.
Zur Förderung der Grundwasserneubildung sind gefasste Niederschlagswasser zur Bewässerung von Gärten zu nutzen.
Sofern eine Versickerung und Nutzung auf den jeweiligen Grundstücken nicht möglich ist, kann nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen der Wohnbebauung in den Altarm eingeleitet werden. Die Einleitbauwerke sind gem §26 Abs.1 SächsWG rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser der Gewerbeflächen ist genehmigungspflichtig. Die Versickerung von Schmutz- und Niederschlagswasser muss getrennt erfolgen.

7. Öffentliche Grünflächen §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, in V. mit §1a Abs. 3 BauGB

Entlang der Ernst-May-Straße werden der bewaldete Hang auf den Flurstücken 4/6 und 4/11 und im nördliche Überschwemmungsbereich der Vereinigten Mulde (HQ100, HQ200) eine Grünfläche, als öffentliche Grünfläche laut Planzeichnung festgesetzt.

8. Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Überschwemmungsgebiet und die überschwemmungsgefährdeten Gebiete der Vereinigten Mulde sind (außerhalb der festgesetzten Baugebiete) von jeglicher Bebauung frei zu halten.
Die Errichtung von Zäunen ist in diesen Gebieten untersagt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB, in V. mit §§72-75 WHG)

9. Flächen für Wald §9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB, in V. mit §1a Abs. 3 BauGB

Ersatzpflanzungen: Laut Planzeichnung wird in der Gemarkung Eilenburg, Flur 42, auf dem Flurstück 2/11 und im östlichen Bereich von Flst. 2/22, auf einer Fläche von 7.827m², ein Laubwald mit standortgerechten, heimischen Gehölzen aufgeforstet. Bestehende Gehölze sind in die Aufforstung zu integrieren. Für die im Rahmen der Ersatzpflanzungen entstehenden Waldflächen wird, gemäß §25 SächsWaldG, ein Abstand von 30 m zur Neubebauung mit Gebäuden eingehalten.
Außerhalb des Plangebietes werden weitere 740 m² auf einer Teilfläche des Flurstücks 9/29, Flur 41 in der Gemarkung Eilenburg aufgeforstet.

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

10.1. Gewässerrandstreifen
Für das Gewässer I. Ordnung (Mulde-Altarm) ist nach § 24 Abs. 2 SächsWG ein Schutzstreifen mit einer Breite von 10 m ab Böschungsoberkante festgesetzt. Auf diesem Randstreifen sind die Lagerung von gefährlichen Stoffen sowie die Bewirtschaftung oder Düngung und Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

11. Artenschutz Maßnahmen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB in V. mit §44 BNatSchG)

11.1 Fauna
Bauliche Einfriedungen, abseits der Straßen, müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm aufweisen, damit eine Durchlässigkeit für Boden gebundene Tiere (z.B. Igel) gewährleistet ist. Geschlossene Einfriedungen, wie Betonzaunplatten oder Gabionenwände, sind untersagt.

11.2. Brutvögel
In den öffentlichen Grünflächen sind 12 mardersichere Holzbetonnistkästen für Höhlenbrüter durch den Erschließungsträger anzubringen. An den bestehenden Gewerbeobjekten sind 2 Holzbetonnistkästen vom Typ ‚Sperlingskoloniekasten' anzubringen. Diese stellen Nistplätze für bis zu 20 Brutpaare des Haussperlings dar. Für Hausrotschwanz und Bachstelze sind 2 mardersichere ‚Nischenbrüter-Nistkästen' anzubringen. In den WA sind insgesamt 5 Holzbetonnistkästen vom Typ ‚Sperlingskoloniekasten' an den Gebäuden anzubringen. Zudem sind 2 mardersichere ‚Nischenbrüter-Nistkästen' anzubringen.

11.3. Fledermäuse
Auf den Baugrundstücken sind folgende Fledermauskästen zu realisieren:
An Bäumen und Bestandsgebäuden im WA: 4 Rundkästen, 4 Flachkästen und 1 Großraumsommerröhre, in einer lockeren Kastengruppe, an der dem Wetter abgewandten, östlichen bis südöstlichen Seite an vorhandenen Bäumen in den öffentlichen Grünflächen 2 Kästen und eine Großraumsommerröhre. Im GE sind durch die Eigentümer 2 geeignete Fledermaus-Gebäude-Kästen in die östliche bis südöstliche Seite der Fassade zu integrieren.

11.4 Zauneidechsen
Vor der Baufeldfreimachung ist die Population der Zauneidechse, über eine Fortpflanungsperiode hinweg, durch ein kompetentes Fachbüro abzufangen und umzusiedeln. Der Abfang beginnt mit der Aktivität der Tiere, witterungsabhängig im April vor Beginn der Abbruchmaßnahmen.
Aufgrund der geringen Ausdehnung der abzufangenden Fläche und der geringen Individuenanzahl wird ein händischer Fang der Tiere an geeigneten Stellen empfohlen. Auf eine Einzäunung der Fangfläche und den Einsatz von Bodenfallen wird verzichtet.
In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde sind die Tiere auf geeignete Flächen am Rand der Aufforstung oder in den öffentlichen Grünflächen zu verbringen. Durch die Anlage von kleinen Steinhaufen, besonnten Reisighaufen und Stapeln von Stammholz, sind geeignete Verstecke für Zauneidechsen zu schaffen.

12. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr. 23c und 24 BauGB)

12.1.Verkehrslärm
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Der Nachweis des erforderlichen Schallschutzes vor Außenlärm muss im Zuge des Anzeigeverfahrens nach DIN 4109-1 erfolgen. Die zum Schutz vor Außenlärm nach DIN 4109 einzuhaltenden bewerteten Schalldämmaße R'w,ges für die Außenbauteile, sind im weiteren Planungsverlauf für die konkrete standortbezogene Bauausführung zu berücksichtigen. Die Bemessung der erforderlichen Schalldämmmaße der Fassadenbauteile erfolgt aufgrund des nach DIN 4109-2 ermittelten, maßgeblichen Außenlärmpegels und unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Schutzbedürftigkeiten der jeweils vorliegenden Raumnutzung (Raumart).

Die entsprechenden Außenbauteile in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen müssen gemäß DIN 4109-1 mindestens folgende gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges aufweisen:

Lärmpegelbereich III (La = 65-69 dB)	- Wohnnutzung: R'w,ges = 35-39 dB - Büronutzung o.ä.: R'w,ges = 30-34 dB
Lärmpegelbereich IV (La = 70-74 dB)	- Wohnnutzung: R'w,ges = 40-44 dB - Büronutzung o.ä.: R'w,ges = 35-39 dB

12.2. Gewerbelärm (Anlagen)
Für die im Gewerbegebiet GEe ansässigen Betriebe sind die zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel von L"WA je m² Grundstücksfläche 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts einzuhalten.
Gewerbebetriebe im Urbanen Wohngebiet müssen einen zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel von L"WA je m² Grundstücksfläche von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts einhalten.

13. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a+b BauGB)

13.1. Die nicht überbaubaren bzw. nicht zu versiegelnden privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz befestigt werden, gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft als Garten mit heimischen, standortgerechten Gehölzen abwechslungsreich und funktionsgerecht zu gestalten. (§9 Abs.1. Nr. 25a)

13.2. Die mit Pfg1 und Pfg2 bezeichneten Grünfläche sind auf einer Breite von mindestens 3 m zu entsiegeln und mit einer mindestens 2 m breiten, standortgerechten, heimischen, 2-reihigen Laubhecke zu bepflanzen und zu erhalten. (§9 Abs.1. Nr. 25a)

13.3. Geschützte Bereiche
Die am Altarm befindlichen, alten, hohlen Silber-Weiden sind gemäß §21 SächsNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG geschützt. Darüber hinaus sind auch die Bäume im Uferrandstreifen zu erhalten (§9 Abs.1. Nr. 25b). Für abgängige Robinien sind Bäume der Hart- und Weichholzaue, wie Esche, Schwarz-Erle, Stiel-Eiche nachzupflanzen. (§9 Abs.1. Nr. 25a)

13.4. Gebietstypische Gehölze
Zur Abgrenzung des südlichen Gewerbebestandes zur Mischbebauung sind die Gehölze auf der Terrassenkante in mindestens 10 m Breite zu erhalten. Der Birnbaum Nr. 1 (Flst. 2/20), Berg-Ahorn Nr. 6, Roßkastanie Nr. 7 und weitere Bäume sind laut Planzeichnung zu erhalten (§9 Abs.1. Nr. 25b)

13.5. Fertigstellung der Grünflächen
Die Fertigstellung und Bepflanzung der Gärten und Grünflächen muss spätestens 24 Monate nach Abnahme der Baumaßnahmen oder Einzug der Bewohner abgeschlossen sein. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme, durchzuführen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Als Obstbäume sind regionaltypische Sorten, regionaler Herkunft, als Mittel- oder Hochstamm zu pflanzen.

14. Boden / Baugrund / Abfallrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind Auswirkungen auf den Boden zu berücksichtigen. Seit 1.8.2023 gilt die Mantelverordnung, welche die Ersatzbaustoffverordnung und eine Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und der Altlastenverordnung beinhaltet.

Für die Abbruch- und Aushubmaßnahmen ist die Erstellung eines Verwertungs-/ Entsorgungskonzeptes zu erarbeiten und dem Umweltamt des Landkreises vor Baubeginn vorzulegen.
Die Arbeiten sind durch ein Ingenieurbüro fachtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren.
Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder 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.

Auch für nicht altlastenverdächtige Flächen kann, aufgrund der früheren bzw. bestehenden Nutzungen, eine Verunreinigung des Bodens und eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Deshalb sind bei Baumaßnahmen standortkonkrete Baugrunduntersuchungen erforderlich.

15. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB und §89 SächsBO)

15.1. Einfriedungen und Anpflanzungen an öffentlichen Verkehrsflächen werden auf eine Höhe von maximal 1,20 m über der Fahrbahnebene begrenzt. In Kreuzungsbereichen wird die zulässige Höhe von Einfriedungen auf eine Höhe von maximal 0,80 m begrenzt.

16. Hinweise:

16.1. Ableitung von Niederschlagswasser
Sofern eine Versickerung und Nutzung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken nicht möglich ist, kann nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen in den Mulde-Altarm eingeleitet werden. Die entsprechenden Einleitbauwerke sind gem. §26 Abs.1 SächsWG rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

16.2. Artenschutz (§25 Abs. 1 SächsNatSchG; §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)
16.2.1. Gehölzrodungen und Baumfällarbeiten sind im Zeitraum vom 1.Oktober bis zum 28.Februar durchzuführen. Ausnahmen von dieser Regelung kann die untere Naturschutzbehörde zulassen, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Maßnahmen die Belange des Artenschutzes nicht beeinträchtigen. Vor geplanten Abbruchmaßnahmen sind die baulichen Anlagen bezüglich des Artenschutzes zu untersuchen.

16.2.2. Auf der Grundlage von § 41a in V. mit §44 (1) BNatSchG sind neu zu errichtende Außenbeleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

16.3. Geologie
Ausgehend von den vorliegenden Untersuchungen werden für die einzelnen Neubauten projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 angeraten. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, Flurabstand, Versickerung) und zur Tragfähigkeit des Untergrundes standortkonkret nachgewiesen werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Baugrundverhältnisse angepasst werden.
Geologische Untersuchungen (wie z.B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazugehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§8 Geologiedatengesetz (GeolDG)). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln.
Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§§9, 10 GeolDG) Es ist das Vorhandensein höher bis hoch mineralisierter, saurer (ph-Wert < 6) und nach DIN 4030 als betonaggressiv einzustufende Grundwässer gegenwärtig und zukünftig möglich. Es wird daher empfohlen, für alle Bauteile, die aktuell sowie zukünftig in Grundwasserkontakt stehen können, entsprechend resistente Baustoffe zu verwenden.

Ein Auffinden von Bodenkontaminationen kann aufgrund der jahrelangen gewerblichen Nutzung nicht ausgeschlossen werden. Mit der geplanten Errichtung von Wohngebäuden sind Untersuchungen gemäß Bundesbodenschutzverordnung erfolgt. Der Bodenhorizont für die Nutzgärten muss bis zu einer Tiefe von 60 cm beprobt werden. Bei Überschreitung der Grenzwerte nach Anlage 2 BbodSchV ist ein Bodenaustausch vorzusehen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes. Dennoch ist der Radonschutz zu beachten. Auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher wird empfohlen, generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

16.4. Altlasten
Bereiche, die für eine Grünanlagengestaltung bzw. als Hausgarten vorgesehen sind, sind mit unbelastetem Bodenmaterial abzudecken. Bei der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten sind die Anforderungen des §12 BBodSchV bzw. TR LAGA Boden 11/2004 in Z0-Kategorie einzuhalten. Die Mächtigkeiten der durchwurzelbaren Bodenschichten haben die jeweilige Durchwurzelungstiefe der vorgesehenen Bepflanzung zu berücksichtigen.
Die Mächtigkeit des Materials soll auf
- Freiflächen mindestens 50 cm
- im Bereich von Nutzgärten mindestens 60 cm
- im Bereich der Pflanzgruben von Obstbäumen mindestens 1 m betragen

Der anfallende Straßenaufbruch vom Rückbau des asphaltierten Weges soll nach entsprechender Prüfung wieder im Straßenbau eingesetzt werden. Der Eignungsnachweis ist zu erbringen.

16.5. Archäologie
Nach §14 SächsDschG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der künftige Bau- oder Erschließungsträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten im gesamten Gebiet des BPs beteiligt (§14, Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen in bisher unbebauten und von Bautätigkeit betroffenen Arealen durch das LfA archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

16.7. Immissionsschutz
Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sind Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten", Stand: 28.08.2013 zu beachten.

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas ist die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BIm-SchV) - insbesondere die Ableitbedingungen nach §19 – zu beachten. (Mindestabstand von Schornsteinen zu Öffnungen in Wohngebäuden)

16.8. Bodenmaterial / Grundwassermessstelle
Das bei Eingriffen in den Untergrund anfallende Bodenmaterial ist chemisch zu untersuchen und gemäß dem Befund zu entsorgen. Sichergestellt werden sollte, dass anthropogenes Auffüllmaterial (verunreinigt) und das natürlich anstehende Bodenmaterial (weitgehend schadstofffrei) strikt getrennt werden. Die berufsgenossenschaftlichen Regeln bei Arbeiten in kontaminierten Bereichen (DGUV Regel 101-004) sind zu beachten.

Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Vorhandene und nicht mehr erforderliche Bodenversiegelungen sind unter Beachtung der örtlichen (Boden-) Verhältnisse zurückzubauen und zu entsiegeln.
Die Arbeiten sind durch ein Ingenieurbüro fachtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren.
Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder 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.
Die vorhandene Grundwassermessstelle im nordwestlichen Plangebiet ist zu erhalten.

16.9. Gestaltung nicht überbaubarer Flächen
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sollen, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz befestigt werden, gärtnerisch genutzt und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden. Flächenbefestigungen mit Schotterrasen sind nicht zugelassen.

Teil C 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, ... Siegel ....
Landratsamt Landkreises Nordsachsen
Vermessungsamt

2. Der Bebauungsplan wurde nach § 2 Abs.1 und 4 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtrates Nr.......................... vom .... aufgestellt. Der Beschluss wurde am .... im Amtsblatt der Stadt Eilenburg öffentlich bekanntgemacht.

Eilenburg, ... Siegel ....
Ralf Scheler, Oberbürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Entwurf des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Eilenburg vom .... in der öffentlichen Informationsveranstaltung am ....

Eilenburg, ... Siegel ....
Ralf Scheler, Oberbürgermeister

3. Der Entwurf zum Bebauungsplan in der Fassung vom .... wurde aufgrund des Beschlusses des Stadtrates Nr. .... vom .... gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Beschluss wurde am .... im Amtsblatt der Stadt Eilenburg öffentlich bekanntgemacht.

Eilenburg, ... Siegel ....
Ralf Scheler, Oberbürgermeister

4. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB, sowie die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfes des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .... zur Stellungnahme aufgefordert.

Eilenburg, ... Siegel ....
Ralf Scheler, Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der öffentlichen Sitzung am .... geprüft. Alle Einzelpunkte der Abwägung wurden in einem Beschluss Nr. .... zusammengefasst. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom .... mitgeteilt worden.

Eilenburg, ... Siegel ....
Ralf Scheler, Oberbürgermeister

6. Der Bebauungsplanes i.d. Fassung vom ...., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde nach § 10 Abs.2 BauGB vom Stadtrat mit Beschl.Nr. ....am .... beschlossen. Die Begründung mit Anlagen wurde gebilligt.

Eilenburg, ... Siegel ....
Ralf Scheler, Oberbürgermeister

7. Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom .... wurde am........................... ausgefertigt.

Eilenburg, ... Siegel ....
Ralf Scheler, Oberbürgermeister

8. Der Bebauungsplan der Stadt Eilenburg Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue" mit Begründung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt Nr. ....am .... bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Eilenburg, ... Siegel ....
Ralf Scheler, Oberbürgermeister

Übersichtsplan ohne Maßstab

Große Kreisstadt Eilenburg
Marktplatz 1, 04838 Eilenburg, Tel. 03423-6520

Bebauungsplan Nr. 60 „Wohnpark Muldenaue"

Entwurf M 1:500 Fassung vom 24. Juli 2026

(Blattgröße Original 841 x 1560)

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Vermessungsverwaltung Landkreis Nordsachsen Gemarkung Eilenburg, Flur 42

Entwurfsverfasser:
Entwurfsatelier f. Architektur + Stadtplanung
T. Larisch, Windorfer Str. 25c in 04229 Leipzig
Tel.: 0341-3017765, mail: atelier.larisch@gmail.com

Anlage 1 zur DS Nr. 025/FB4/2026/1