

Große Kreisstadt Eilenburg



Landkreis Nordsachsen

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 51

"Wohngebiet am Regenbogen"

gemäß § 13a BauGB

- Offenlageexemplar –

Arbeitsstand: 17.09.2026

Anlage 2 zur DS Nr. 070/FB4/2026

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet WA (Baugebiete WA 1 bis WA 5) nach § 4 BauNVO

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den Baugebieten **WA 1** bis **WA 5** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe u. Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO].

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 19 und 20 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 begrenzt und die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal 2 Vollgeschosse (s. jeweilige Einträge in den Nutzungsschablonen).

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird für Hauptgebäude auf 13.00 m begrenzt.

Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen.

Die als Maximalwert festgesetzte Gebäudehöhe (= Oberkante der baulichen Anlage) bezieht sich auf die mittlere Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstücksgrenze, von der aus die jeweiligen Gebäude und baulichen Anlagen erschlossen werden.

2. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird gemäß Planeintrag die offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind innerhalb des Baugebietes **WA 5** nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand und innerhalb der Baugebiete **WA 1** und **WA 4** Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In dem Baugebiet **WA 2** sind sowohl Doppelhäuser als auch Hausgruppen zulässig. Und in dem Baugebiet **W 3** sind Einzel-, Doppel- und Hausgruppen zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. §§ 12,14, 23 BauNVO

Gebäude und Nebenanlagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze, Carports und Garagen sind generell zulässig.

Je Wohneinheit (WE) sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sind grundsätzlich überall zulässig.

4. Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und gliedern sich in öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Fuß- und Radwege und öffentliche Parkflächen.

Die Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

5. Öffentliche Grünflächen ÖG 1 bis ÖG 4

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB

ÖG 1: Zweckbestimmung Naturnahe Grünfläche

Die Fläche ist zweimal pro Jahr mit landwirtschaftlichem Gerät zu mähen. Das Mähgut darf nicht auf der Fläche belassen werden.

Zulässig sind Betrieb und Unterhaltung einer Fernwärmeleitung sowie Ver- und Entsorgungsanlagen für den örtlichen Bedarf.

ÖG 2: Zweckbestimmung Spielplatz

Die Fläche ist als Grünanlage zu entwickeln.

Zulässig ist die Anlage eines Aufenthalts- und/oder Spielplatzes mit zweckentsprechenden baulichen Anlagen.

Art und Umfang der Gestaltung sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

ÖG 3: Zweckbestimmung Parkanlage

Zulässig sind Ver- und Entsorgungsanlagen für den örtlichen Bedarf, Rad- und Fußwege mit einer maximalen Breite von 3 m, einzelne zweckgebundene bauliche Anlagen bis zu einer Fläche von 50 m² sowie die Integration von Spiel- und Freizeitgeräten in die Grünbereiche.

Der Gehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Neupflanzung und abgängige Gehölze sind nach Pflanzenauswahlliste zu wählen bzw. zu ersetzen. Bei Bäumen im Verkehrsbereich ist das Lichtraumprofil zu beachten. Wiesenflächen sind fachgerecht zu pflegen.

ÖG 4: Zweckbestimmung Grünanlage

Zulässig sind Ver- und Entsorgungsanlagen für den örtlichen Bedarf, Rad- und Fußwege mit einer maximalen Breite von 3 m.

Der Gehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Neupflanzung und abgängige Gehölze sind nach Pflanzenauswahlliste zu wählen bzw. zu ersetzen. Bei Bäumen im Verkehrsbereich ist das Lichtraumprofil zu beachten. Wiesenflächen sind fachgerecht zu pflegen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gehölzentnahme und Rückschnitt ist nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

Je Baugrundstück ist ein qualifizierter Nistkasten für Singvögel an Gehölzen oder Außenwänden anzubringen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf dem jeweiligen Grundstück selbst zu versickern. Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind so herzustellen, dass das auf den entsprechenden Flächen anfallende Niederschlagswasser weitgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

Zulässig sind ausschließlich Lampen ohne Abstrahlung in den oberen Halbraum, mit gezielter Ausleuchtung privater Wege und Verkehrsflächen, mit möglichst geringer Lichtintensität, mit warmweißer Lichtfarbe und geringem Blauanteil.

Die Verglasung von Fenstern > 3 m² muss vogelschutzwirksam ausgeführt werden. Zulässig sind nur flächig strukturierte, mattierte oder eingefärbte Gläser mit niedrigem Außenreflexionsgrad. Alternativ sind auf der gesamten Glasfläche kleinteilige sichtbare Folien aufzubringen.

Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Schallschutz

Für das Plangebiet sind Lärmvorbelastungen durch Straßenverkehr vorhanden, die im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht oberhalb der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005:2023-07 liegen.

Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind 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. Soweit der Schutz der Wohn- und Schlafräume durch die oben genannten Maßnahmen nicht oder nicht vollständig erreicht werden kann, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Ist in Ausnahmefällen die Anordnung von Schlafräumen an der lärmzugewandten Gebäudeseite nicht auszuschließen, so sind diese Räume mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen auszustatten.

Die zu erwartenden Pegelverteilungen sind der Schallimmissionsprognose der GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH mit Stand vom 26.01.2026 zu entnehmen (s. Anlage zur Begründung).

Die folgende Tabelle stellt den Zusammenhang zwischen den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln als Auszug aus Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 dar.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel
	La [dB]
II	60
III	65
IV	70

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung werden nach DIN 4109 in Abhängigkeit des jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegels ermittelt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags jeweils gültigen Fassung der DIN 4109 zu führen.

Sollte sich hierbei eine Minderung der Außenlärmpegel bspw. durch abschirmende Bebauung ergeben, kann von den dargestellten Lärmpegelbereichen auf Grundlage konkret ermittelter maßgeblicher Außenlärmpegel abgewichen werden.

8. Festsetzungen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

Die nicht überbauten und nicht für Erschließungsflächen, Terrassen oder Nebenanlagen erforderlichen Flächen der bebauten Grundstücke sind als Rasenfläche oder mit Gehölzpflanzung nach Pflanzenauswahlliste 2 dauerhaft zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Flächenhafte Stein- / Kies- / Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig (vgl. § 81 Abs. 1 SächsBO). Ausgenommen sind Umrandungen um das Haus und Einfassungen mit einer Breite bis zu 30 cm.

Je angefangene 300 m² nicht bebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

In den Baugebieten sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 7° - außer Garagen und Carports - mindestens extensiv zu begrünen.

Pflanzenauswahlliste 1 (Gehölze für nicht überbaubare Grundstücksflächen. Container 7,5 l oder verpflanzte Heister; 80-100)

Alle heimischen Gehölzarten, vorzugsweise:

- Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen Euonymus europaea
- Kornelkirsche Cornus mas
- Felsenbirne Amelanchier ovalis
- Hundsrose Rosa canina
- Gewöhnliche Vogelbeere Sorbus aucuparia
- Liguster Ligustrum vulgare
- Hainbuche Carpinus betulus
- Gemeine Berberitze Berberis vulgaris

Pflanzenauswahlliste 2 (Baumpflanzung Hochstamm; 3xv.mDb; Stu 14/16)

Alle heimischen Gehölzarten, vorzugsweise:

- Laubgehölze alle heimischen Arten (Acer pseudoplatanus, Quercus robur, Tilia cordata, Carpinus betulus)
- Obstgehölze als Hochstamm (Spalierobst sowie Nieder- und Halbstamm werden nicht angerechnet) s. Sortenempfehlung nach Sortenheft - Streuobst aus der Region (https://www.streuobst-in-sachsen.de/_project/media/uploads/files/sortenheft-1.pdf)

9. Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 + 26 BauGB

Bei Geländeänderungen ist die Anpassung des Geländes an die jeweils angrenzenden Nachbargrundstücke zu gewährleisten.

10. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

10.1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer zulässig.

Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden und reflektierenden Materialien verwendet werden.

Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind in die Dachhaut zu integrieren bzw. in gleicher Neigung wie das Dach anzubringen. Sie können aber auch auf Flachdächern aufgestellt/aufgebracht und/oder in die Fassade integriert werden.

Dachdeckungen aus Blei, Kupfer und andere Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

1.2 Fassaden und Wandgestaltung

Bei Außenanstrichen sind reinweiße oder intensiv grelle Fassadenfarbgebungen ausgeschlossen.

Bei großflächigen Verglasungen oder Wintergärten sind verspiegelten Glasoberflächen unzulässig.

10.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Vorgärten (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudeflucht) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Eine versickerungsfähige Befestigung ist nur für Zufahrten, Wege, Stellplätze und Abstellflächen zulässig.

10.3. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen sowie Sichtschutz

Grundstückzufahrten sind so zu gestalten, dass die Sicht beim Ausfahren aus dem Grundstück nicht durch Einfriedungen oder Bepflanzungen beeinträchtigt wird.

Einfriedungen sind als durchlässige Zäune und Hecken zulässig. Dazu darf die Sockelhöhe bei Zäunen maximal 10 cm betragen. Nicht zulässig sind z. B. Betonplattenzäune, Mauern, Gabionenwände oder Sichtschutzeinschübe.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Auf der Seite der Erschließungsstraße dürfen die Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Bei zwei Erschließungsstraßen ist die Zugangsfront maßgeblich. Auch in den Kurvenradien wird die zulässige Höhe von Einfriedungen, Hecken und Sträuchern auf eine Höhe von maximal 0,80 m begrenzt.

Sichtschutz ist nur auf den der Erschließungsstraße abgewandten Grundstücksseiten bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über Gelände zulässig. Der Bau von Sichtschutz aller Art (außer Bepflanzung) bedarf der nachbarlichen Einwilligung.

Bauliche Einfriedungen sind so zu gestalten, dass eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger (z. B. für Igel) gewährleistet ist. Hierfür müssen diese, abseits der Straßen, eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm aufweisen.

10.4. Werbeanlagen / Antennen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

Werbeanlagen sind ausschließlich an den Gebäuden und nur in Form von untergeordneten Hinweisschildern zulässig. Die Ansichtsfläche einer einzelnen Werbeanlage darf 1 m² nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

Fluoreszierende Farben sowie grell leuchtende, blinkende oder wechselnde Lichtwerbung sind unzulässig. Werbeanlagen mit bewegten oder wechselnden Darstellungen sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

Je Gebäude ist höchstens eine Außenantenne oder ein Satellitenempfänger zulässig.

10.5. Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen, in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.

III. HINWEISE

DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung Eilenburg eingesehen werden.

Baugrunduntersuchungen

Im Zuge der nachfolgenden präzisierenden Planungen wird zu Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 geraten.

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG.

Ggf. besteht zum Zweck der Baugrunduntersuchung auch eine Anzeigepflicht gegenüber der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Nordsachsen für Bohrungen/Rammkernsondierungen (§ 49 WHG i. V. m. § 41 SächsWG).

Naturschutz

Zur Pflege der Gartenflächen soll auf den Einsatz von Insektiziden möglichst verzichtet werden.

Emissionsschutz

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential durch Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und / oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) wird auf den „LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ Stand: 28.08.2013, hingewiesen.

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - hingewiesen.

Erdwärmeanlagen

Erdwärmesonden dürfen bis maximal 38 Meter unter Geländeoberkante in den Untergrund eingebracht werden. Erdwärmesonden bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises.

Feuerungsanlagen

Die Einhaltung der Bedingungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV), insbesondere der Ableitbedingungen der Abgase (hier § 19 Abs. 1 und 2 der 1. BImSchV für feste Brennstoffe sowie VDI 3781 - Blatt 4 für gasförmige und flüssige Brennstoffe) ist zu gewährleisten.

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. § 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.

Bodenschutz

Im Zuge von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 19731:2023-10 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut) zu beachten.

Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkung auf den Boden Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden werden.

Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich entsprechend § 4 BBodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen ausgeschlossen werden. Zur Erfüllung der oben genannten Zielstellung sowie zur Minimierung der Bodeninanspruchnahme und -beeinträchtigung ist Folgendes umzusetzen:

Die DIN – Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten. Die DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben – ist zu beachten.

Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind über geeignete Schutzvorkehrungen auszuschließen.

Durch den Baubetrieb bedingte Bodenbelastungen (Verdichtung, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen...) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen (§1 Satz 3 in Verbindung mit §7 BBodSchG).

Bei der Durchführung der Maßnahme sind insbesondere die DIN-Vorschriften 18320 „Landschaftsbau“ und 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ anzuwenden.

Gegebenenfalls vorhandene und nicht mehr erforderliche Bodenversiegelungen sind unter Beachtung der örtlichen (Boden-) Verhältnisse zurückzubauen und zu entsiegeln.

Radonschutz

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Machern, 17.09.2026
gez. Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther
Freie Stadtplanerin