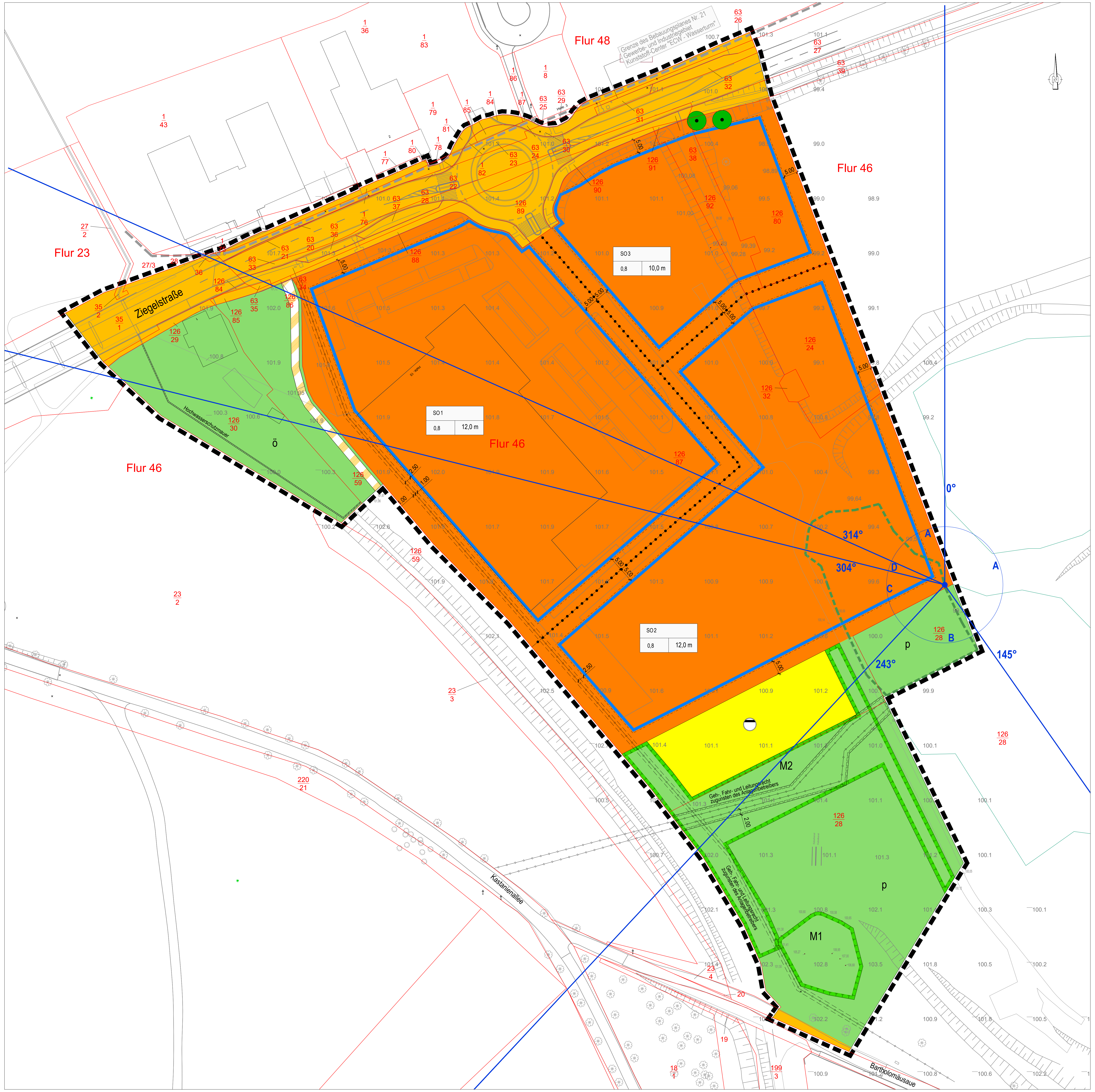
Große Kreisstadt Eilenburg

Bebauungsplan Nr. 65, „Zentrum Ziegelstraße“

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

		RECHTSGRUNDLAGE
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO	sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,80	Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
12,0 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	§§ 16, 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
▬	Baugrenze	§§ 22, 23 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
🟧	öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Deichverteidigungsweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
🟨	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
Zweckbestimmung:		
⊖	Abwasser hier: Regenrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Grünflächen		§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
🟩	Grünflächen	
ö	öffentlich	
p	privat	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
M	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
●	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB
Sonstige Planzeichen		
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
▭	Grenze des Bebauungsplanes Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoffcenter "ECW-Wasserturm"	
•-•-•-•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
▭	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- - - -	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (schmale Flächen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
●	Bezugspunkt / Sektor für richtungsabhängige Schallemissionskontingente	
15.00	Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter	

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

—◇—	unterirdische Bestandsleitungen	§ 9 Abs. 6 BauGB
▬ ▬ ▬	Fläche für Waldumwandlung	

3. BESTANSANGABEN

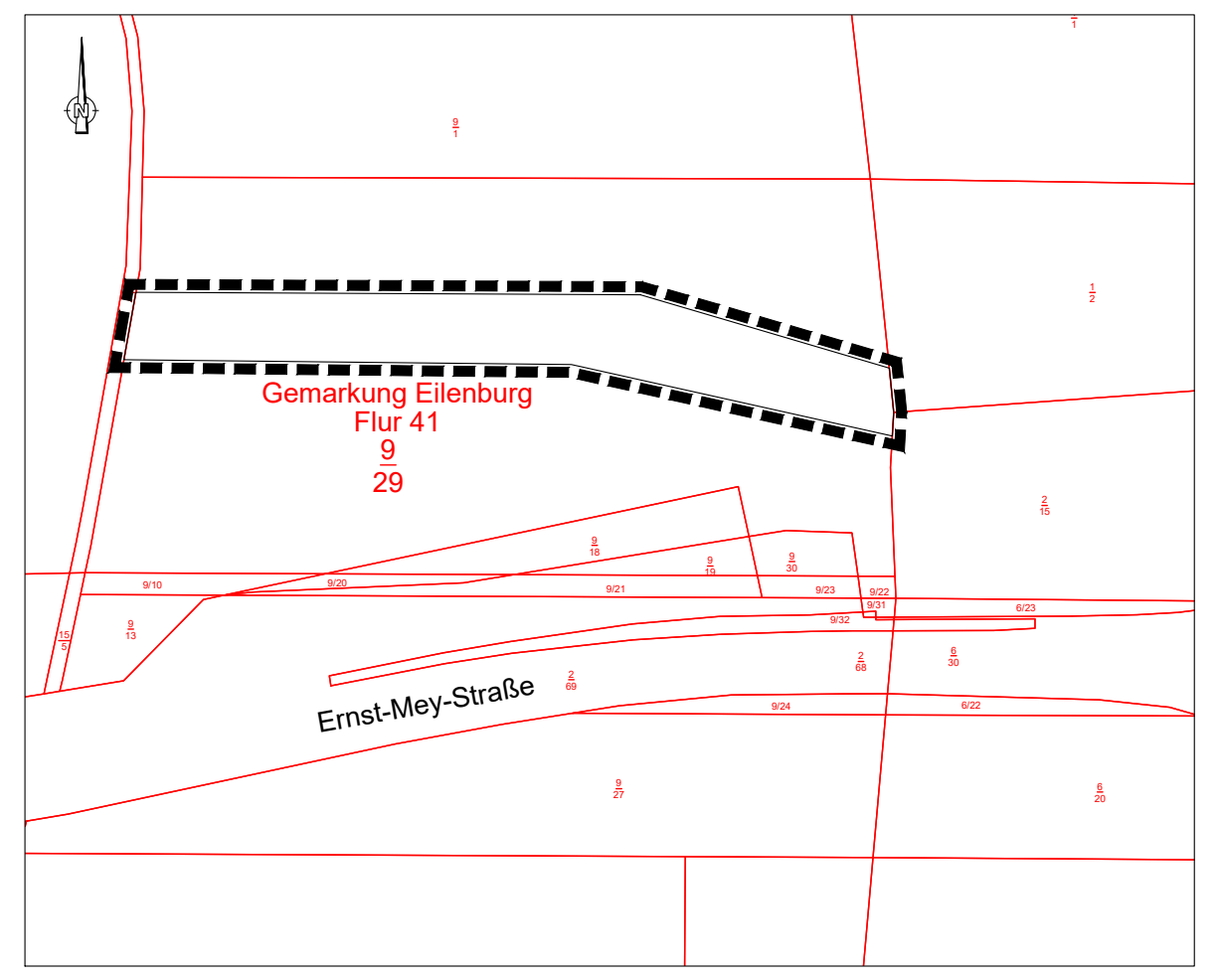
23/3	Flurstücksnummer
—	Flurstücksgrenzen
Flur 23	Flurnummer
▭	Gebäude
▭	Hochwasserschutzmauer

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiet Bezeichnung	
Grundflächenzahl	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe 101,0 m ü. NHN

Ersatzmaßnahme
siehe textliche Festsetzung 4.8

(unmaßstäblich)



TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 Das Teilgebiet SO 1 wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (Vollsortimenter) festgesetzt. Zulässig sind Lebensmittel-Vollsortimenter nebst Bäcker.
Neben dem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment ist auf maximal 10 % der Verkaufsfläche ein Randsortiment mit sonstigem zentrenrelevanten Sortiment zulässig.
Die Verkaufsfläche wird auf maximal 0,24 m² je m² Grundstücksfläche begrenzt (ausgehend von einer Fläche von 14.540 m² im Teilgebiet SO 1).

1.2 Das Teilgebiet SO 2 wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (Fachmarktzentrum) festgesetzt.

Zulässig sind folgende Fachmärkte:
- Textil-Discounter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² und maximal 800 m²,
- Fachmärkte für Schuhe / Lederwaren mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² und maximal 800 m²,
- Fachmärkte für Spielwaren oder Unterhaltungselektronik mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m²,
- Nonfood-Discounter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m²,
- Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, wobei auf maximal 10 % der Verkaufsfläche ein Randsortiment mit zentrenrelevanten Sortiment zulässig ist.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment als Kernsortiment.

1.3 Das Teilgebiet SO 3 wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gastronomie, Einzelhandel, Gewerbe festgesetzt.

Zulässig sind
- Schank- und Speisewirtschaften mit den dazugehörigen Nebenanlagen, wie Freisitz und Spielplatz,
- Textil-Discounter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² und maximal 800 m²,
- Fachmärkte für Schuhe / Lederwaren mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² und maximal 800 m²,
- Fachmärkte für Spielwaren oder Unterhaltungselektronik mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m²,
- Nonfood-Discounter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m²,
- Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, wobei auf maximal 10 % der Verkaufsfläche ein Randsortiment mit zentrenrelevanten Sortiment zulässig ist,
- das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.
-

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment als Kernsortiment.

"Eilenburger Liste" zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente
(Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige - WZ 2008)

"Eilenburger Liste" zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente
(Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige - WZ 2008)

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75) Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2) Bücher (WZ-Nr. 47.61.0)
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3) Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1) Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse - ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1) Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65) Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und -zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

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

2.1 Unterer Höhenbezugspunkt der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bildet die mittlere Höhe von 101,0 m über NHN der bestehenden Ziegelstraße.
Oberer Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage.

2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch technisch erforderliche Nebenanlagen, wie Schornsteine, Blitzschutzanlagen oder sonstige technische Anlagen in den einzelnen Teilgebieten um maximal 8,0 m überschritten werden.

2.3 Das Höchstmaß der Oberkante einzeln stehender Werbeanlagen wird auf 20,0 m festgesetzt.

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

3.1 Zum Schutz der Zauneidechsen ist die gekennzeichnete Fläche M 1 dauerhaft als offene, gehölzfreie Kiesfläche zu erhalten. Weitere Biotopstrukturen, wie Sand-, Kies- oder Steinhügel in dieser Fläche sind ebenfalls zu erhalten. Ein Abtrag von Kies ist unzulässig. Ein Gehölzaufwuchs ist regelmäßig mindestens im Abstand von drei Jahren zurückzuschneiden.

3.2 Zum Schutz der Zauneidechsen sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche M 2 folgende Maßnahmen umzusetzen:
- Entlang der vorhandenen Wege sind beidseitig 10 m breite Streifen regelmäßig durch eine Mahd einmal jährlich zu pflegen
- Innerhalb der Mahdstreifen sind 5 Reptilienburgen mit einer Größe von jeweils mindestens 10 m² sowie 3 Totholzhaufen mit einer Größe von mindestens 5 m² anzulegen.
- Die Reptilienburgen sind einmal jährlich auf Funktionsfähigkeit zu prüfen. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.
- Die Standortwahl für die Reptilienburgen und Totholzhaufen sowie deren Herrichtung sind durch einen Fachgutachter zu begleiten.
- Das Herrichten ist zu dokumentieren und die Protokolle sind der Naturschutzbehörde zu übergeben.

3.3 Zum Schutz der Brutvögel und der Fledermäuse sind an geeigneten Bäumen drei Nistkästen für Brutvögel und 5 Flachkästen für Fledermäuse anzubringen. Es sind mardersichere Kästen aus dauerhaftem Material (z.B. Holzbeton) wie folgt zu verwenden:
- je ein Nistkasten mit einem Fluglochdurchmesser geeignet für Star, Kohlmeise und Blaumeise.
- fünf Fledermaus-Flachkästen in Gruppen von 2 und 3 Kästen.
- Die Standortwahl und das Anbringen sind durch einen Fachgutachter zu begleiten.
- Das Anbringen ist zu dokumentieren und die Protokolle sind der Naturschutzbehörde zu übergeben.

3.4 Zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse ist vor einem Abriss der Gebäude auf dem Flurstück 120/30 eine Kontrolle auf ein Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen durch einen Fachgutachter vorzunehmen. Die Kontrolle ist zu dokumentieren und das Protokoll der Naturschutzbehörde zu übergeben. Ein Abriss ist erst nach einer Freigabe durch den Fachgutachter zulässig.

3.5 Zum Schutz der Fledermäuse ist vor einer Fällung von Bäumen eine Kontrolle auf eine Quartierseignung durch Fledermäuse durchzuführen. Eine Nachkontrolle auf eine Quartiersnutzung hat am gefällten Baum zu erfolgen. Die Kontrollen sind durch einen Fachgutachter vorzunehmen und zu dokumentieren. Die Protokolle sind der Naturschutzbehörde zu übergeben. Bei Nachweisen einer Quartiersnutzung sind Vermeidungsmaßnahmen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.6 Zum Schutz der Brutvögel sind Gehölzentnahmen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

3.7 Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Leuchten mit insektenverträglicher Ausstattung zu verwenden.

3.8 Dem Bebauungsplan wird als Ersatzmaßnahme auf dem

Flurstück 9/29, Flur 41, Gemarkung Eilenburg

auf einer Fläche von 3.500 m² die Entwicklung eines Laubholz-Mischwaldes zugeordnet. Es ist ausschließlich gebietsheimische Pflanzware (Vorkommensgebiet 2) zu verwenden. Die Anpflanzung ist nach forstfachlichen Vorgaben vorzunehmen.
Das Bepflanzungskonzept ist mit der unteren Forstbehörde abzustimmen.

3.9 Die auf dem Flurstück 126/30 vorhandenen Gebäude, baulichen Anlagen und Versiegelungen sind vollständig zurückzubauen. Eine dafür notwendige Entnahme von Gehölzen ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Fläche des ehemaligen Wohnhauses ist zu begrünen. Alle übrigen frei gestellten Flächen sind der Sukzession zu überlassen.

4. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und lit. b BauGB)

4.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Abgängige oder kranke Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Baumersatzpflanzungen können ausnahmsweise in ihrer Lage so verschoben werden, dass sie straßenbegleitend zur Ziegelstraße eingeordnet werden.

4.2 Innerhalb der Teilgebiete SO 1, SO 2 und SO 3 ist je angefangene 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum in unmittelbarer Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Zulässig sind auf den Teilflächen SO 1, SO 2 und SO 3 Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach Nummer 37 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L_{EK}, Tag in DB (A)/m²	L_{EK}, Nacht in DB (A)/m²
SO 1	66	53
SO 2	66	49
SO 3	66	50

5.2 Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis H erhöhen sich für jede der Teilflächen SO 1, SO 2 und SO 3 die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,Zus.}$:

Sektor Nr. (siehe Planzeichnung)		Zusatzkontingent $L_{EK,Zus.}$ in dB	
k	Winkelbereich zwischen	tags	nachts
A	> 314° und ≤ 145°	± 0	± 0
B	> 145° und ≤ 243°	+ 2	+ 8
C	> 243° und ≤ 304°	+ 6	+ 5
D	> 304° und ≤ 314 °	+ 4	+ 3

Die Winkelangaben für $L_{EK,Zus.}$ beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem: x = 336740,00 (Nordwert); y = 5703868,00 (Ostwert).
Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0°, Osten 90°, Süden 180°, Westen 270°.

5.3 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach dem Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k der Wert $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,Zus.}$ zu ersetzen ist.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Altlastenverdacht
Für das Plangebiet liegt ein Eintrag im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Altlastenkennziffer 74200226 " ehem. Heizkraftwerk der Eilenburger Chemiewerke (ECW)" aufgrund der Vornutzung als Heizkraftwerk der Eilenburger Chemiewerke (ECW) vor. Da die baulichen Anlagen bereits rückgebaut wurden, sind Maßnahmen zur Gefahrenuntersuchung oder Gefahrenabwehr nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Aufgrund der industriellen Vornutzung können Schadstoffbelastungen des Bodens nicht vollständig ausgeschlossen werden.
Sollten sich im Rahmen der Flächenentwicklung Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer Altlast oder schädliche Bodenveränderung ergeben oder Hinweise auf eine Verunreinigung des Bodenaushubs oder des Untergrundes mit Schadstoffen bestehen, ist das Umweltamt/ SG Abfall/Bodenschutz des Landkreises Nordsachsen unverzüglich und vor der Verfüllung der Baugrube zu informieren.
Im Rahmen der Baumaßnahme anfallende Aushubmaterialien sind zu separieren, zu deklarieren und entsprechend ihres Schadstoffpotentials geeigneten Entsorgungswegen (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen. Die Verwertung hat dabei Vorrang vor der Beseitigung.

2. Archäologie und Denkmalschutz
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kulturdenkmalen gem. § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) bekannt. Im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale gilt eine gesetzliche Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG. Die ausführenden Firmen für Bodeneingriffe sind über die Meldepflicht zu informieren.
Aufgrund der Nachbarschaft zu dem Kulturdenkmal "Eilenburger Celluliodfabrik" (Ziegelstraße 2) ist der Umgebungsschutz nach § 2 Abs. 3 SächsDSchG zu berücksichtigen. Jede Veränderung im Umgebungsbereich eines Denkmals erfordert nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung.

3. Hochwasserschutz
Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Regionalplan Westsachsen festgelegten Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz (Risikogebiet). Das Gebiet dient der Minimierung möglicher Schäden (Hochwasservorsorge) für Risikobereiche in potentiellen Überflutungsgebieten, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzeinrichtungen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können. Ein Überschwemmungsfall ist damit für das Plangebiet nicht völlig auszuschließen.
Dem vorbeugenden Hochwasserschutz ist im Rahmen konkreter Bauvorhaben durch eine hochwasserangepasste Planung und Bauweise Rechnung zu tragen. Die in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (www.bmb.bund.de) aufgeführten Hinweise u.a. zur Bauvorsorge sind zu berücksichtigen und anzuwenden. Darüber hinaus sind baulich geeignete Schutzmaßnahmen zur generellen Minimierung von Wasser- und/oder Hochwasserschäden zu ergreifen.
Auf die Einhaltung der Vorgaben des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) wird hingewiesen. Demnach sind zwingend die Verbote zum Schutz von Hochwasserschutzanlagen gemäß § 81 Abs. 3 SächsWG einzuhalten; es besteht eine besondere Duldungspflichte der Eigentümer, An- und Hinterlieger im Rahmen der Unterhaltung von Hochwasserschutzanlagen gemäß § 81 Abs. 1 i.V. m. § 38 SächsWG. Die Umsetzung von Unterhaltungs- und erforderlichenfalls Erneuerungsarbeiten an den Hochwasserschutzanlagen ist zu gewährleisten.

4. Kampfmittel
Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Kenntnisse hinsichtlich einer Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel vor. Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 3 der Sächsischen Kampfmittelverordnung hingewiesen.

5. Radonschutz
Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche. Gegenwärtig liegen gemäß Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach Erkenntnissen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Stellungnahme vom 18.12.2024) in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Es wird darauf hingewiesen, dass auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Stellungnahme vom 18.12.2024) generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.
In der Broschüre "Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten (https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert.

6. Geologie
Es wird empfohlen, in der Bauphase eine geotechnische Baubegleitung durchzuführen, welche sicherstellt, dass die Gründungen im tragfähigen Baugrund abgesetzt werden. Die angetroffenen Baugrundverhältnisse sollten auf Tragfähigkeit überprüft, bewertet und dies dokumentiert werden.

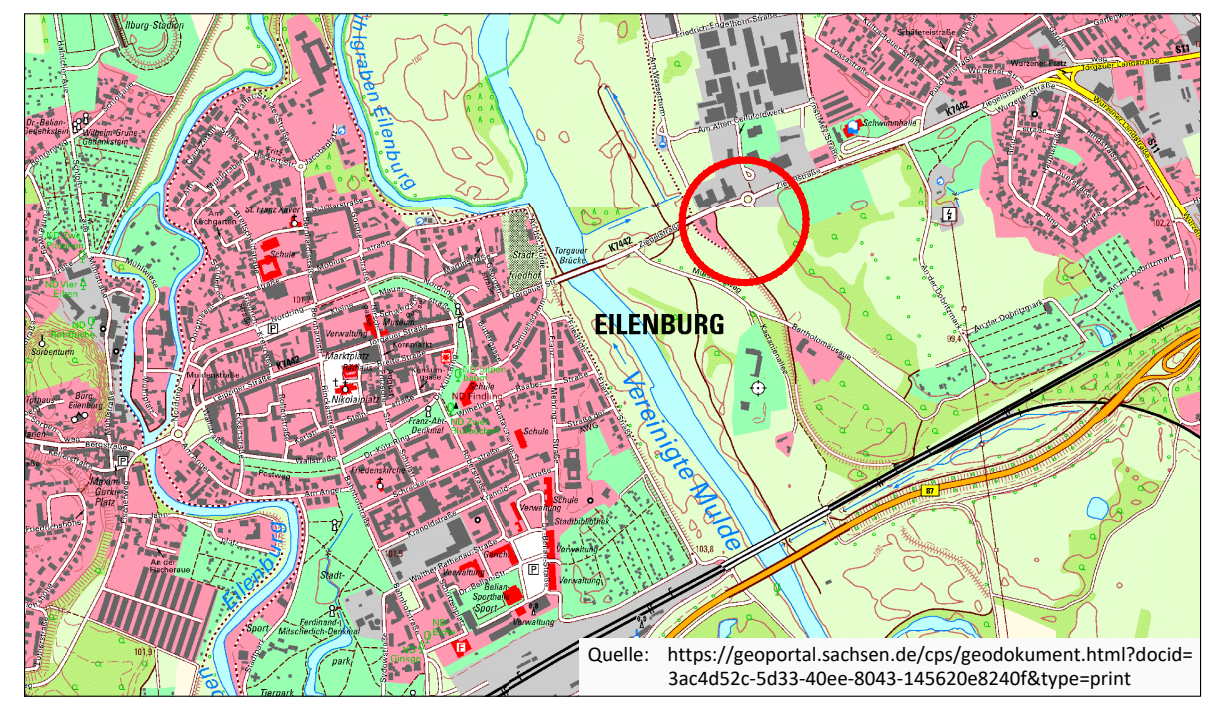
7. Flächen für Wald
Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten.

8. Einsehbarkeit von DIN 45691
DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) kann bei der Stadtverwaltung Eilenburg, Marktplatz 1, 04838 Eilenburg, Fachbereich Bau und Stadtentwicklung, eingesehen werden.

III. ÜBERLAGERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 21

Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 65 erfolgt eine geringfügige Veränderung des Bebauungsplans Nr. 21 Gewerbe- und Industriegebiet Kunststoff-Center "Am ECW-Wasserturm" im Bereich der Baufelder GEe 2.2 und GEe 3 und ersetzt damit die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 21.

Anlage 1 zur DS Nr. 075/FB4/2026/1



Quelle: https://geoportal.sachsen.de/cps/geodokument.html?docid=3ac4d52c-5d33-40ee-8043-145620e8240f&type=print

Große Kreisstadt Eilenburg

Bebauungsplan Nr. 65
„Zentrum Ziegelstraße“

Entwurf

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Händelstraße 8 06114 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	16. Oktober 2026
Gemarkung	Eilenburg
Flur	23, 46, 48
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	ALK Daten

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.