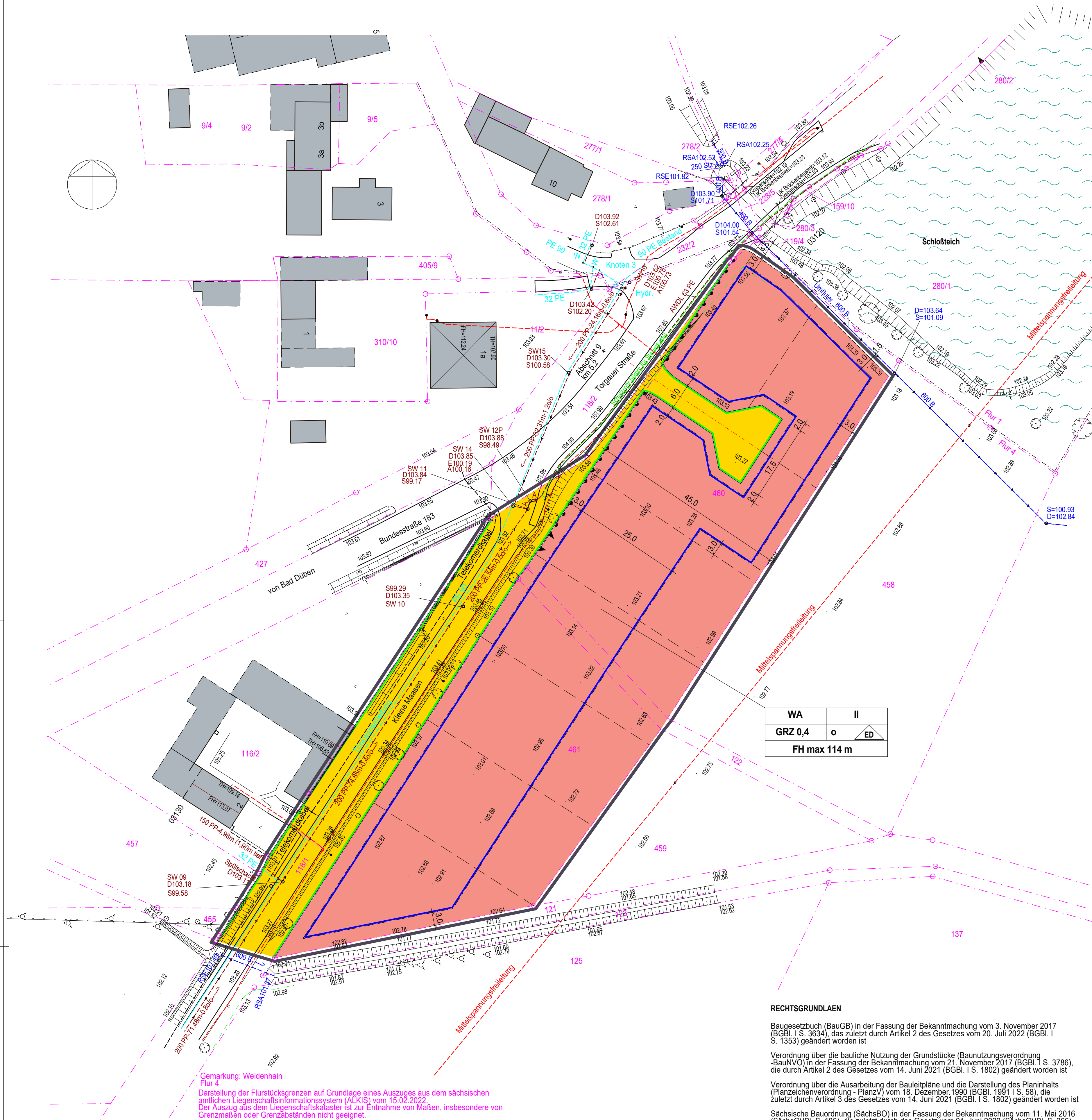




Gemarkung: Weidenhain
Flur 4
Darstellung der Flurstücksgrenzen auf Grundlage eines Auszuges aus dem sächsischen amtlichen Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) vom 15.02.2022.
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.

Der eingetragene Leitungsbestand ist von den zur Verfügung gestellten Unterlagen der Versorgungsunternehmen übernommen worden.
Die dargestellten Leitungswerte beruhen auf der Qualität und des Umfangs der Zuerbeit keine Gewähr auf Lagegenauigkeit und Vollständigkeit.

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - 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 das Gesetz vom 01. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist

GRUNDLAGE DER PLANDARSTELLUNG

Plangrundlage sind die Katasterunterlagen vom Landratsamt Nordsachsen die vom März 2021. Lagebezugssystem ETRS 89, UTM 33; Höhenbezugssystem DHHN 2016

EINSICHTMÖGLICHKEITEN IN RECHTSQUELLEN

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können in der Gemeindeverwaltung Dreieide, Schulstraße 4 in 04860 Dreieide, OT Süptitz während der Dienstzeiten eingesehen werden.

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 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 First-/Gebäudehöhe über DHHN2016

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise/Haustyp
max.First-/Gebäudehöhe über DHHN2016	

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtsbereiche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

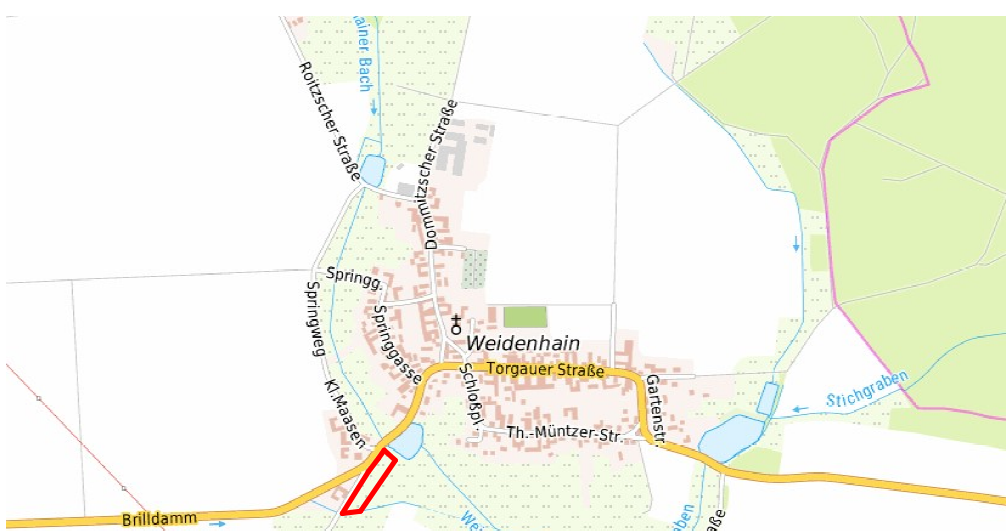
1.6 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- geplante Grundstücksteilungen

2. Bestandsangaben

- 460 Flurstücksnummer laut Kataster
- Flurstücksgrenzen laut Kataster
- Flurgrenze
- vorhandene Gebäude
- vorh. Abwasserleitungen mit Kontrollschacht
- vorh. Niederschlagswasserleitungen
- vorh. Trinkwasserleitungen
- vorh. Elektroleitungen
- vorh. Telekomerleitungen
- vorh. Schutzrohr
- vorh. Geländehöhen über NHN im DHHN 2016
- vorh. Zäune
- Böschungen
- Baumbestand
- Hecken/Sträucher

ÜBERSICHTSPLAN



Quelle: Geoportal Landkreis Nordsachsen

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 Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe.
Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig:
- Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Weiterhin unzulässig sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen.
Anlagen für erneuerbare Energien (Sonnenenergie und Geothermie) sind in dem gesamten Geltungsbereich unter Beachtung des § 14 BauNVO zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB wird bestimmt durch:
- die Grundflächenzahl GRZ
- Zahl der Vollgeschosse
- maximale Gebäudehöhe über DHHN2016
Die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe werden als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingezeichneten Baugrenzen nach § 23 BauNVO bestimmt. Nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann ausnahmsweise ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen bis max. 1,5 m zugelassen werden.

1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit zu schaffen.

1.4 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken bevorzugt flächenhaft zu versickern oder entsprechend wiederzuvewenden. Notwendige Flächen oder Anlagen dazu sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Dazu sind die fachlichen Hinweise des Geotechnischen Berichtes (Voruntersuchung) vom 27.07.2022 vom Büro für Geotechnik Neundorf (Anlage zur Begründung) zu beachten.

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

Vermeidungsmaßnahme
Um die Auswirkungen von Erdarbeiten und der Versiegelung auf das Schutzgut Boden zu mindern ist der Oberboden auf den in Anspruch genommenen Flächen nach DIN 18 300 in einer Stärke von 30 cm (Ap-Horizont) abzutragen, zu sichern und bei Bedarf wieder aufzutragen.
Die Beläge aller Stellplätze, Wegeanlagen und Terrassen sollten, soweit das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden kann, aus versickerungsfähigem Material (Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengitterplatten) gestaltet werden.

1.6 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Alle nicht überbauten Flächen innerhalb des Plangebietes sind als dauerhafte Grünanlagen mit standortgerechten einheimischen Baum- und Straucharten sowie mit Wiesen, Beeten und Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten oder zu erhalten.
Je 600 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbau mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm oder zwei Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig oder gleichartig zu ersetzen.
Spätestens zwei Jahre nach Nutzungsaufnahme sind die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken abzuschließen.
Einheimische Baum- und Straucharten sind u.a. in der Begründung aufgeführt.
Schotter- und Kiesflächen zur Gartengestaltung sind nicht zulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 2 SächsBO)

Einfriedigungen
Die Einfriedigungen von Grundstückseinfahrten, Garagen- und Carportzufahrten sind mindestens 5m von den öffentlichen Verkehrsflächen einzurücken.
Im Bereich von Einfahrten sind Einbauten bzw. Bepflanzungen, welche höher als 0,5 m sind bzw. sichtbar wirken, nicht zulässig.
Massive Mauern sind zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz
Funde von Sachen, Sachgesamtheiten, Teilen oder Spuren von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind gemäß § 20 Abs. 1 SächsDSchG unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Weitere Erläuterungen und Hinweise hierzu können der Begründung entnommen werden.

3.2 Bodenschutz
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 und die in der Begründung gegebenen Hinweise zu beachten.

3.3 Kampfmittel
Für das Plangebiet ist beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt. Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten doch Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so wird auf die Anzeigepflicht entsprechend der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 verwiesen. Es erfolgt in diesem Fall eine umgehende Beräumung.
Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt jede Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen direkt entgegen. Dem Antragsteller bleibt es freigestellt, auf eigene Kosten vorsorgliche Bodenuntersuchungen zur Gefahrentvorsorge durch eine Fachfirma durchführen zu lassen.

3.4 Natur und Landschaft, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V 1 - 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 V 2 - 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 Bodens minimiert.

Vermeidungsmaßnahme V 3 - Rekultivierung von Freiflächen, Einsaatgrünland

Baustellflächen, die nachfolgend keiner direkten Überbauung und Nutzung unterliegen, werden rekultiviert und der Grünlandnutzung zugeführt. Bodenverdichtungen werden aufgehoben und ein Saatplanum geschaffen. Die Flächen sind mit einer Grünlandensaat vollständig und dauerhaft zu begrünen und als Grünland zu nutzen. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden somit minimiert.

10 m 50 m

IBS Ingenieurgesellschaft für Bau- und Sachverständigenwesen mbH				
Pehritzsch Mühlgeweg 12 04838 Jesewitz Tel. 034241/52 68 13 Fax 034241/52 68 14 post@ibs-eilenburg.de www.ibs-eilenburg.de				
Objekt:	Bebauungsplan der Gemeinde Dreieide			
Objekt-Nr.:	"Wohnbebauung Kleine Maasen, Weidenhain"			
Planbezeichnung:	Vorentwurf			
Maßstab:	1 : 500	Datum:	28.10.2022	Bearbeitet:
Planer:		Zul.-Nr.:	54905	Zeich.-Nr.:
				01