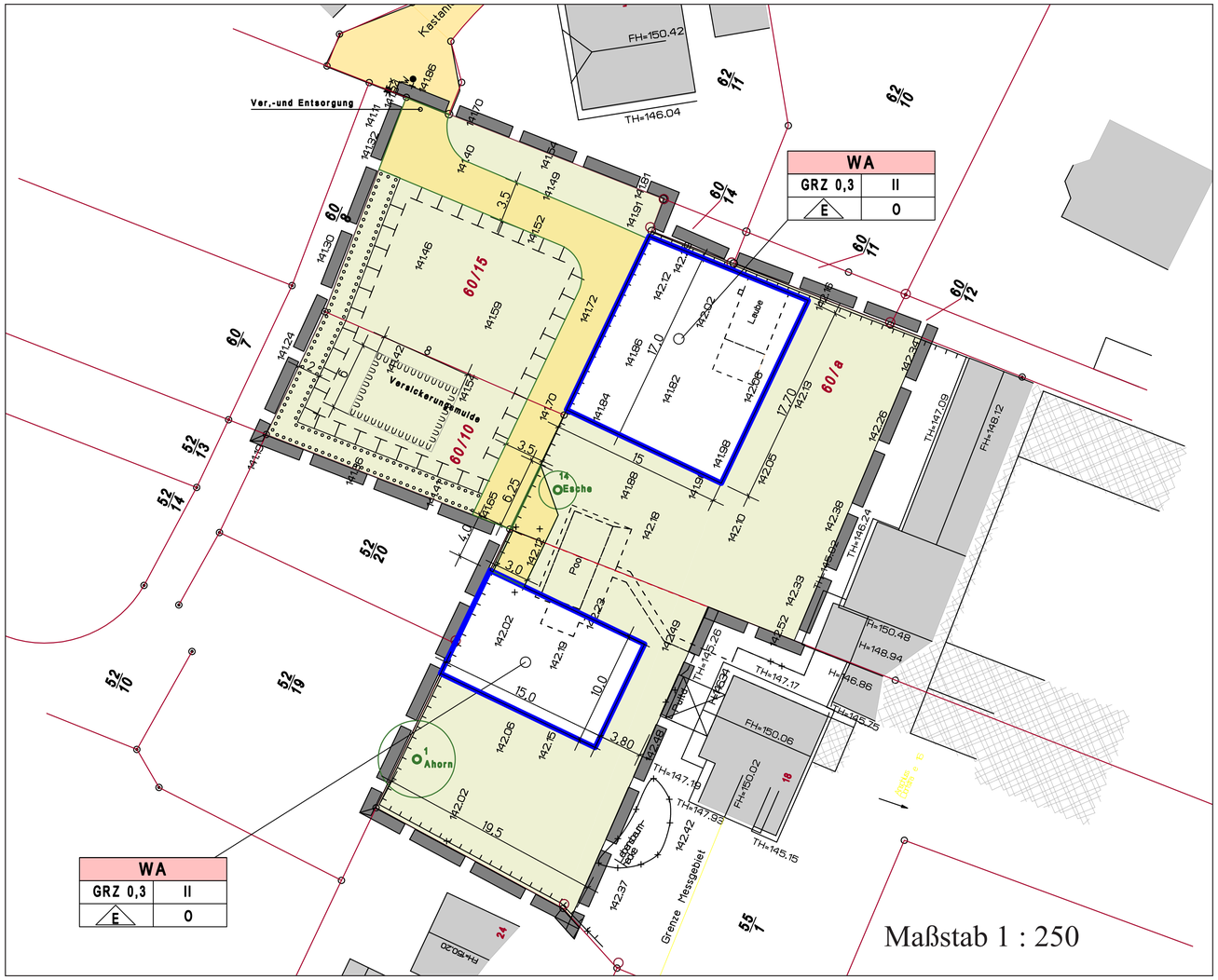

Teil A Festsetzungen durch Planzeichen

nach Planzeichenverordnung vom 18.Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 6 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO

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

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO) z.B. 0,4/0,6

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

O — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

II — Geschossigkeit

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 4.11 BauGB)

Privatstrasse

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen(§9 Abs.1Nr.15 BauGB)

Private Grünflächen

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

1 Ahorn — Baum zu erhalten z.B. Ahorn, Baumkataster Nr.1

Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung der Flächen, für Maßnahmen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Natur (§9 Abs.1 Nr.20)

Umgrenzung der Flächen, die für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen sind (§ 9 Abs.1 Nr.14)

Sonstige Planzeichen und Hinweise ohne Normckarakter

Flurstücksgrenze

54/3 — Flurstücksnummer, z.B. 54/3

3,00 — Maßangaben in Meter, z.B. 3,00m

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

bestehende bauliche Anlagen

abzubrechende bauliche Anlagen

Nutzungsschablone

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Geschossigkeit
Gebäudeart	Bauweise

Katastervermerk

Der katastermäßige Bestand vom.....innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig dargestellt bescheinigt. Der Plan ist zur Entnahme vo Maßen der bestehenden Katastergrenzen nicht geeignet.

Borna,den..... Unterschrift/Siegel.....

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan wurde nach § 2 Abs.1 und 4 BauGB aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates Nr. 08/09/2019 vom 26.09.2019 aufgestellt. Der Beschluss wurde am 19.11.2019 in der Kommunalrundschau der Gemeinde Parthenstein öffentlich bekanntgemacht.

Großsteinberg, den
Ort Datum Siegel Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Entwurf des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 26.09.2019.

Großsteinberg, den
Ort Datum Siegel Der Bürgermeister

3. Der Entwurf zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20. Oktober 2019 wurde aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates Nr. 02/10/2019 vom 23.10.2019 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Beschluss wurde in der Kommunalrundschau der Gemeinde Parthenstein öffentlich bekannt gemacht.

Großsteinberg, den
Ort Datum Siegel Der Bürgermeister

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 in der Fassung vom 20.10.2019 hat in der Zeit vom 27.11.19 bis 17.01.20 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.11.2019 zur Stellungnahme aufgefordert.
Der Gemeinderat machte von § 4a Abs. 2 BauGB Gebrauch, beide Verfahren gleichzeitig durcuführen.

Großsteinberg, den
Ort Datum Siegel Der Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der öffentlichen Sitzung am.....geprüft. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist enstprechend Beschluss Nr. ..... zu ändern und zu ergänzen.

Großsteinberg, den
Ort Datum Siegel Der Bürgermeister

6. Der Gemeinderat der Gemeinde Parthenstein hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.04.2020 mit Beschluss Nr. 01/04/2020 den geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung Kastanienweg“ im OT Klinga in der Fassung vom 13.04.2020 mit Begründung, einschließlich der angeführten Anlagen gebilligt und zur erneuten Offenlage sowie zur Einholung von Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
Gemäß § 13 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Offenlegung und die Beteiligung im beschleunigten Verfahren, für die Dauer von 14 Tagen nach Bekanntmachung des Beschlusses.

Großsteinberg, den
Ort Datum Siegel Der Bürgermeister

7. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB, sowie die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.04.20 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme aufgefordert. Der Gemeinderat machte von § 4a Abs. 2 BauGB Gebrauch, beide Verfahren gleichzeitig durchzuführen.

8. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange in der öffentlichen Sitzung am geprüft und der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde nach § 10 Abs.2 BauGB vom Gemeinderat mit Beschl.Nr. ..... am ..... beschlossen. Die Begründung dazu wurde gebilligt. Das Ergebnis ist in der Kommunalrundschau vom .... mitgeteilt worden.

Großsteinberg, den
Ort Datum Siegel Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und die Begründung dazu, wurden vom Landkreises Leipzig am.....Az.: ....., genehmigt.

Großsteinberg, den
Ort Datum Siegel Der Bürgermeister

Gemeinde Parthenstein-OT Klinga

Bebauungsplan nach § 13b BauGB „Erweiterung Kastanienweg“

M 1 : 250 i.d.Fassung vom 24.September 2020

Kartengrundlage: Lage-und Höhenplan, Vermessungsbüro Leuthold vom 09.08.2019
Gemarkung Klinga Flurstücke 55/1, 60a, 60/15 und 60/10

Bearbeiter:
Bebauungsplanung: Entwurfsatelier T. Larisch, Windorfer Straße 25c in 04229 Leipzig
Tel. 0341-3017765, e-mail: ateliertdl@gmx.de, Fu. 0163-9134248
Grünordnung Büro für Umweltforschung und Umweltplanung,Dipl. Biol. Tomas Brückmann und
Artenschutz Umweltbüro, Mozartstraße 17, 04416 Markkleeberg Tel. / Fax. 0341 / 338 4229
umweltbuero@web.de Fu: 0176 / 431 40764
Hydrologisches Gutachten Fundamental-Büro für Geotechnik, Naundorf 24c, 04703 Leisnig
Dipl.-Geol. Gerald Weid

Satzung

Die Gemeinde Parthenstein erlässt gemäß § 2 Abs.1 §§ 2a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) den

Bebauungsplan „Erweiterung Kastanienweg“
OT Klinga

als Satzung.

Großsteinberg, den
Ort Datum Siegel Der Bürgermeister

Festsetzungen durch Text

1.Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und sonstige Festsetzungen
1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 und § 4 BauNVO)
Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 nur Wohngebäude. Die Einrichtungen nach Abs. 2 Pkt. 2. und 3. sowie nach Abs. 3 sind nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§16 und § 17 BauNVO)
Mit der Bestimmung dieses Gebietes als WA bestimmt sich die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in der TW-Zone IIIA mit 0,3 als Obergrenze. Ausnahmen nach § 19 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Im Plangebiet ist zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss und einem Drempel bis 80 cm Höhe zulässig. Die Unterkellerung von Gebäuden ist verboten.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)
Für das Plangebiet ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 6 sind in Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die Baugrenzen sind im Planteil dargestellt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten.

5.Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO
Sie sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.11 BauGB, §§ 12,14 BauNVO)
Stellplätze sind nur innerhalb der Baufelder zugelassen. Sie sind mit wasserdurchlässigem Belag auszubilden. Die SächsStellplGarVO ist einzuhalten.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) Private Straßenfläche
Private Straßenfläche
Die Bauflächen werden über einen Stichweg mit einer Breite von 3,5 m als private versickerungsfähige Verkehrsfläche, vom Wendehammer des Kastanienweges aus, erschlossen.

8. Sichtfelder an Knotenpunkten
Im Bereich von Knotenpunkten an den Ein- und Ausfahrten zum Bebauungsplangebiet (Wendehammer) sind ausreichende Sichtfelder zu gewährleisten. Innerhalb dieser Sichtfelder ist in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m ein Bewuchs nicht zulässig.

9. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9, 14, BauGB)
Geplante Versorgungsleitungen
Die Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die öffentliche Kanalisation im Bereich des Kastanienwegs wird im Trennsystem ausgeführt. Die Anforderungen zur Errichtung von Schmutzwasseranlagen in der TW-Schutzzone IIIA sind zu beachten. Die Dichtigkeit der SW-Anlage ist nachzuweisen. Das Niederschlagswasser wird versickert. Maßnahmen zur Erschließung von Grundwasser (z.B. Bau und Betrieb von Brunnen) sind verboten.

10. Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB) Gemäß Versickerungsgutachten vom 30.03.2020 (Fundamental-Büro für Geotechnik- Anlage 3) ist auf den privaten Grünflächen eine Versickerungsmulde mit den Mindestabmessungen von 8 m x 6 m anzulegen. Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser darf nur erfolgen, wenn der Stand der Technik eingehalten wird und die Besorgnis von Stoffeinträgen ausgeschlossen werden kann. Auf altlastenrelevanten Flächen ist die Versickerung verboten.

11. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Vor Beginn der Baumaßnahme ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu stellen.

12. Festsetzungen grünordnerischer Erfordernisse und Hinweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

Befestigung von Stellplatzflächen und Privatstraßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Befestigung von privaten Stellplätzen und Privatstraßen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand weitestgehend versickern kann. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommen wird das Niederschlagswasser als nicht belastet betrachtet.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Im Grenzbereich zur intensiv bewirtschafteten Ackerflur sind blüten- und fruchtreiche Hecken aus standortgerechten Gehölzen, mit einem min. zwei Meter breiten Kräutersaum, anzulegen. (Anlage 2)

13. Hinweise
13.1. Immissionsschutz
Nach TA Lärm ist für Allgemeine Wohngebiete zu gewährleisten, dass die zulässigen Emissionswerte von der benachbarten Tischlerei tags = 55 dB(A) und nachts = 40 dB(A) eingehalten werden.

Die Gewinnung von Erdwärme und die Nutzung von Grundwasser zur Wärmegewinnung ist verboten.
Der LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Luft-Luft-Geräten (Stand: 28.08.2013) ist aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes anzuwenden. (Geräuscharme Geräte, Einhaltung eines Mindestabstandes zu schutzwürdigen Räumen etc.)

Durch Feuerungsanlagen (insbesondere für feste Brennstoffe) kann es in der Umgebung zu Belästigungen durch Rauchgas kommen. Dabei ist die Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i.d. Fass. Vom 26.01.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 der VO vom 13.06.2019, insbesondere was die Ableitbedingungen nach § 19 der 1.BImSchV betrifft, einzuhalten.

13.2. Artenschutz
Vor der Baufeldfreimachung sind zu beseitigende Gehölze auf mögliche Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten (Vögel, Fledermäuse) und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Höhlen, Spalten o.ä.) gem. § 44 Abs. 1 BnatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BnatSchG zu untersuchen.
Bei positivem Befund ist die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

13.3. Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Gem. § 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Leipzig sind Eigentümer von Grundstücken, auf denen Abfälle aus privaten Haushalten und anderen Herkunftsbereichen anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen. Sie sind damit auch verpflichtet Abfallbehälter anzufordern und vorzuhalten.
Der Bereitstellungsplatz für die Abholung von Abfallbehältern liegt im Kreuzungsbereich Kastanienweg / Buchenweg.