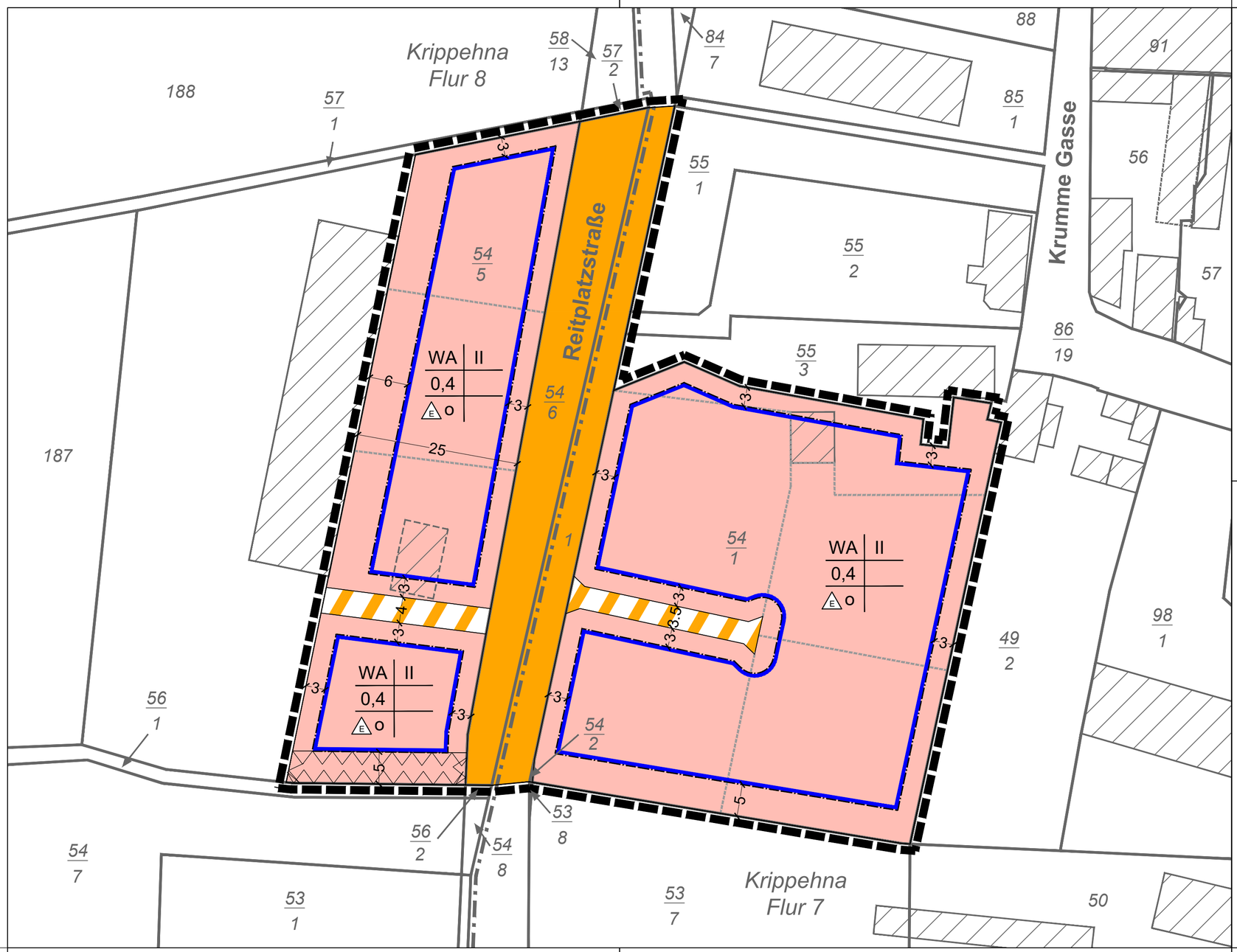


0 5 10 15 20 50 m

Maßstab 1 : 500

Planteil A

Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
   - allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
   - II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - 0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3. Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
   - Baugrenze
   - o — offene Bauweise
   - △ — nur Einzelhäuser zulässig
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - öffentliche Straßenverkehrsfläche
   - private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Zufahrt
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
   - Umgrenzung für Flächen, für die die Verbote nach § 38 Abs. 4 WHG und § 24 Abs. 3 SächsWG gelten (u.a. Bebauungsverbot)
6. sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - 5 — Bemaßung in Meter
   - Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse / Grundflächenzahl (GRZ) / Bauweise — Erläuterung der Nutzungsschablone

II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

- bauliche Anlagen (Bestand - Erhalt)
- bauliche Anlagen (Bestand - Abriss)
- Flurstücksgrenze
- 54/5 — Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- mögliche Grundstücksteilung

Gesetzliche Grundlagen

BauGB (2021): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

BauNVO (2021): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung 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.

PlanZV (2021): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 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.

SächsBO (2021): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

Planteil B

I textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

1.1 Gemäß § 4 BauNVO ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.2 Im WA sind Wohngebäude und die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) für das allgemeine Wohngebiet ist mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

2.2 Geschossigkeit (§ 16 und § 20 Abs. 1 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse ist für das WA mit maximal 2 festgesetzt.

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

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung von Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze für das Abstellen von Fahrzeugen vorzugsweise auf dem zugehörigen Grundstück oder alternativ auf einer hierfür geeigneten privaten Fläche in räumlicher Nähe zum zugehörigen Grundstück zu errichten.

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

5.1 Gemäß Planeinschrieb ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.2 Gemäß Planeinschrieb sind private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung als Zufahrt festgesetzt.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 38 Abs. 1 WHG)

6.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen.

6.2 Gemäß Planeinschrieb ist eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, als Gewässerrandstreifen entlang des bestehenden Krippehnaer Bachs festgesetzt. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind § 38 Abs. 4 WHG und § 24 Abs. 3 SächsWG entsprechend zu beachten.

6.3 Innerhalb des gemäß Planeinschrieb gekennzeichneten Gewässerrandstreifens sind die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 38 Abs. 4 Nr. 2 WHG dauerhaft zu erhalten, solange sie gesund sind und keine Gefahr darstellen. Abgehende Gehölze sind in der nachfolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(1) Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen. Diese sollte mit einer Versickerungsuntersuchung für die Planung der Niederschlagswasserbewirtschaftung kombiniert werden.

(2) Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

(3) Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich nach dem aktuellen Verlauf der Leitungen beim Versorgungsunternehmen zu erkundigen. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe von Leitungen der Stadtwerke ist die genau Lage und der Verlauf der Leitungen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung, o.ä.) festzustellen.

(4) Bei der Teilung von Grundstücken ist die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sicherzustellen. Sollte eine Teilung des Grundstücks direkt am bestehenden Gebäude erfolgen, ist die Eintragung von Baulasten in das Baulastenverzeichnis erforderlich um das Eintreten baurechtswidriger Zustände zu verhindern.

(5) Zur rechtlichen Sicherung einer Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen für Grundstücke ohne direkten Zugang zu öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde oder die Übernahme einer Baulast erforderlich und das Eintreten baurechtswidriger Zustände zu verhindern.

(6) Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten", Stand: 28.08.2013 beachtet werden.

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. So muss z.B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen.

Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen wird empfohlen, Module mit matten Oberflächen zu verwenden, ggf. den Neigungswinkel der Module zu verändern oder den Abstand der Solarmodule zur umliegenden Bebauung zu vergrößern.

(7) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Bauzeitenregelung: Die Baufeldfreimachung mit Abriss der Bestandsgebäude und der Baubeginn hat zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit, zu erfolgen. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit nicht möglich sein, ist durch fachkundiges Personal eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen. Wird ein Nachweis von Fortpflanzungs- / Ruhestätten geschützter Arten erbracht, ist die weitere Verfahrensweise mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase abzuwarten.

Kontrolle von Gebäuden auf Brutvögel: Vor Umnutzung bzw. Abbruch bestehender Gebäude ist durch eine fachkundige Person eine Kontrolle des Gebäudes vorzunehmen. Sollten sich Nester (z.B. Rauchschwalbe, Hausrotschwanz) in dem Gebäude befinden, so hat der Vorhabenträger im Zusammenhang mit der Umnutzung bzw. dem Abriss zur Gewährleistung der Lebensraumkontinuität unter Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde entsprechende Ersatzstrukturen zu schaffen (künstliche Nisthilfen). Die Ersatzquartiere sind an den neu errichteten Gebäuden innerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde herzustellen. Die Zahl der dauerhaften Gebäudequartiere ergibt sich aus der Beseitigung des bestehenden Besatzes. Bei Beseitigung sind die Quartiere im Verhältnis von 1:2 auszugleichen.

Kontrolle von Bäumen und Totholz: Im Falle von Baumfällungen sind Altbäume im Vorfeld auf evtl. vorhandene Bruthöhlen zu überprüfen.

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 .....
Landkreis Nordsachsen,
Vermessungsamt

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Zschepplin hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Zschepplin, ...
Kunath, Bürgermeister

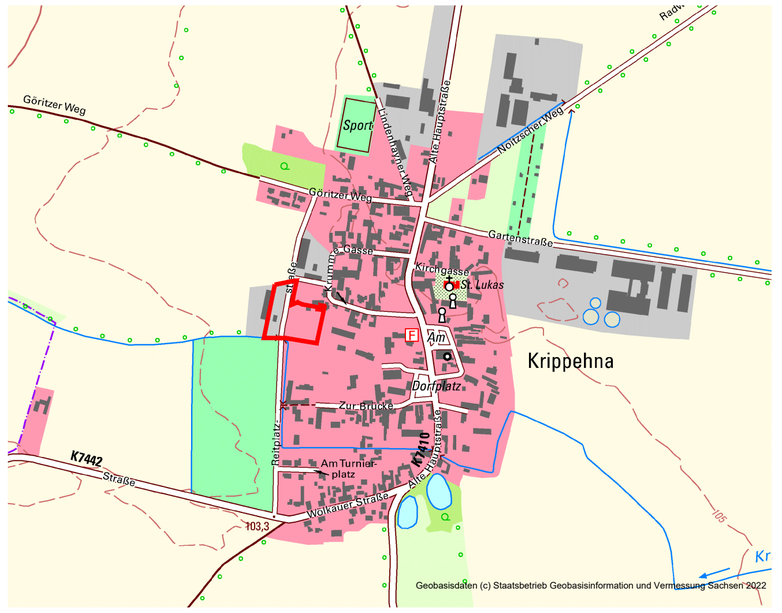
3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats vom ..... übereinstimmt.

Zschepplin, ...
Kunath, Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Zschepplin, ...
Kunath, Bürgermeister



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Übersichtsplan
Maßstab 1 : 8.000

Plangrundlagen

Als Plangrundlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Zschepplin, Gemarkung Krippehna (Stand Mai 2019, bereitgestellt durch das Vermessungsamt des Landratsamtes Landkreis Nordsachsen).

.

planaufstellende Kommune

Gemeinde Zschepplin
Bahnhofstraße 1
04838 Zschepplin OT Naundorf

Entwurfsverfasser

büro.knoblich
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 fax (0 34 23) 7 58 60-59

Lagebezug: ETRS89.UTM-33N ***Höhenbezug:*** DHHN 2016
Landkreis: Nordsachsen ***Gemeinde:*** Zschepplin
Gemarkung: Krippehna, Flur 7 und Flur 8 ***Flurstück:*** verschiedene

	Datum	*Name*	*Unterschrift*
Gezei.	12.05.20	Meis	
Bearb.	16.03.22	Wal	
Gepr.	16.03.22	Kno	

Bebauungsplan "Reitplatzstraße"
Zschepplin OT Krippehna gemäß § 13b BauGB

2. Entwurf

Projektnr.: 19-062	***Plan-Name:*** 20220315_19-062_2E_BP.pdf	***Maßstab***	***Blatt*** 1
Phase: 2. Entwurf	***Plan-Maße:*** 590 mm x 594 mm	1:500	1 ***Bl.***