

Beiplan für die externe Entsiegelungsmaßnahme M 3 (M: 1 : 500)



Gesetzliche Grundlagen

BauGB (2022): Baugesetzbuch 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.

BauNVO (2021): 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): 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 (2022): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist.

Planteil A (Planzeichnung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - OK 9,0 maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Einfahrtsbereich
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche, Zweckbestimmung: Streuobstwiese
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Fläche zum Anpflanzen von von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - M 1 Anlage einer Streuobstwiese
 - M 2 Entwicklung einer Baumreihe
 - M 3 Entsiegelung
- Sonstige Planzeichen**
 - GF Mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

| Art der baulichen Nutzung | Anzahl der Vollgeschosse | Erläuterung der Nutzungsschablone |
|---------------------------|--|-----------------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Höhe d. Oberkante baulicher Anlagen (OK) | |
| Bauweise | | |

| | |
|------|---|
| 3 | Bemaßung in Meter |
| 2/85 | Flurstücksnummer |
| — | Flurstücksgrenze |
| ▨ | bauliche Anlagen im Bestand |
| 86,0 | unterer Höhenbezugspunkt in Meter über NHN im DHHN 2016 |

Planteil B (Textliche Festsetzungen)

Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
 - Auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes sind Wohngebäude und Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
 - Für die Begrenzung der maximal zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen gemäß Nutzungsschablone ist der im Bebauungsplan eingetragenen Höhenbezugspunkt in der öffentlichen Verkehrsfläche "Scholtzer Weg" als untere Bezugshöhe maßgebend. Die tatsächliche Geländeoberfläche im Bereich der Straße liegt bei 86,0 m über NHN im DHHN 2016.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 Abs. 1 BauNVO)
 - Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Gemäß Planschrieb wird ein Geh- und Fahrrecht (GF) zugunsten der Anlieger und Nutzungsberechtigter festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis, die Fläche für die Anlieferung und Entsorgung mit Transportfahrzeugen zu befahren. Innerhalb der mit dem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche ist ein ständiger Zugang durch die Berechtigten zu gewährleisten.
- Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Je Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem dazugehörigen Grundstück zu errichten.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
 - M 1: Anlage einer Streuobstwiese
Innerhalb der mit "M 1" gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese aus 10 einheimischen Obstgehölzen mit einem Anteil von 60 bis 80 Prozent Apfel, ergänzt um wahlweise Birnen-, Pflaumen-, Kirsch- und Wildobstsorten anzulegen. Die Bäume sind mit einer Qualität als Hochstamm 3xv, mDb, 10-12 cm SIU sowie mit einem Pflanzabstand von etwa 15 m auf der Fläche verteilt zu pflanzen. Zwischen den gepflanzten Bäumen soll eine Begrünung mit Gräsern als artenreiche Blühwiese erfolgen.
 - M 2: Entwicklung einer naturnahen Laubstrauchhecke
Innerhalb der mit "M 2" gekennzeichneten Fläche ist eine naturnahe Laubstrauchhecke aus heimischen, standortgerechten Wildsträuchern zu pflanzen. Dabei sind wurzelackte Sträucher 1xv zu wählen. Geeignete Arten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- M 3: Entsiegelung
Auf der mit "M 3" gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von rund 121 m² auf dem Flurstück Nr. 49/12 der Gemarkung Döbernitz, Flur 2 der Stadt Delitzsch sind sämtliche

befestigte Flächen zu entsiegeln und aufzulockern. Die Fläche ist nach Aussaat einer Gras- und Rasensaatmischung der Sukzession zu überlassen.

Der weitere, sich darüber hinaus ergebende Kompensationsbedarf von 23.625 Ökopunkten wird vom Ökokonto mit der Nr. 38 des Landkreises Nordsachsen abgezogen.

- Schutz von Kultur- und Sachgütern**
Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet (mittelalterliche Siedlungsspuren und steinzeitliche Gräber). Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass sich auf dem Flurstück archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) befinden, die nach § 2 SachsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Bei etwaigen Bodeneingriffen (Erschließungsarbeiten und sonstige Erdarbeiten) können archäologische Belange betroffen sein und sich archäologisch begründete Auflagen ergeben.
Es wird auf § 20 SachsDSchG 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. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.
- Bergwerkseigentums Rösa (BWE-Nr. 343/90) für den Bodenschatz Braunkohle**
Für das Bergwerkseigentum Rösa besteht eine unbefristete Kaufoption für die MIBRAG. Konkrete Planungen für den tatsächlichen Abbau des Bodenschatzes Braunkohle und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme liegen derzeit nicht vor. Bei einem späteren Abbau des Bodenschatzes durch einen Bergbaubetreiber kann es zu Beschädigungen der geplanten baulichen Anlagen kommen und es können eventuell Bergschäden entstehen, deren Ersatz durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) und die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) ausgeschlossen wird.
- Baugrundgutachten**
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.
- Grundwasserabsenkungsbereich**
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Grundwasserbeeinflussung durch den ehemaligen Braunkohlentagebau Goitzsche (Grundwasserabsenkungsbereich). Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände bewegen sich bereits im klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich. Aufgrund der möglichen Lage im grundwassergesättigten oder grundwasserbeeinflussten Bereich, zumindest temporär bei Grundwasserhochständen oder Hochwasserereignissen, sind an einbindenden Baukörpern und in Gründungsbereichen Grundwassererstaunungen zu beachten sowie der mögliche Auftrieb von Fundamenten zu berücksichtigen.
- Betonaggressives Grundwasser**
Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der stattgefundenen Belüftungs- und Mobilisierungsprozesse (Pyrit- und Markasitverwitterung) in den tertiären Schichtfolgen im Zuge des umfangreichen Braunkohlenbergbaus in der Umgebung das Vorhandensein höher bis hoch mineralisierter, saurer (pH-Wert < 6) und nach DIN 4030 als betonaggressiv einzustufender Grundwasser am Standort gegenwärtig und zukünftig möglich ist. Für Bauteile, die aktuell oder zukünftig Grundwasserkontakt haben können, wird empfohlen, die materialangreifenden Eigenschaften des Grundwassers vor Ort zu ermitteln und entsprechend resistente Baustoffe zu verwenden.
- Immissionsschutz (Lärm, Rauchgas, Blendung)**
Zur Vermeidung von schallechnischem Konfliktpotential sind die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (Stand: 24.03.2020) zu berücksichtigen.
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 m die Oberkanten von Lüftungsoffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen.
Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen werden als Minderungsmaßnahmen empfohlen, matte Oberflächen, veränderte Neigungswinkel, Vergrößerung des Abstands zur umliegenden Bebauung sowie die Abschirmung der Solarmodule durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante zu berücksichtigen.
- Errichtung von Erdwärmeanlagen/Geothermiebohrungen**
Für den Fall möglicher Erdwärmebohrungen wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Verbreitungsgebiet der tertiären Septarientonschichten befindet, wobei ab einer Teufe von ca. 70 m unter Gelände mit dem Auftreten der Tone/Schluffe zu rechnen ist. Diese stellen einen wirksamen Grundwasserstauer zwischen vermutlich höher mineralisiertem („versalzener“) Tiefenwasser im Liegendem und geringer mineralisiertem Grundwasser im Hangenden dar. Bei einer nicht vollständigen Abdichtung der bindigen Folge ist ein permanenter Aufstieg des vermutlich versalzenen Tiefengrundwassers in höher gelegene Grundwasserstockwerke zu besorgen.
Da im Rahmen von Erdwärmebohrungen eine vollständige und dauerhafte Abdichtung der bindigen Schichtfolge selbst bei sorgfältiger Bauausführung aufgrund unvorhersehbarer Ereignisse nicht mit vollkommener Sicherheit garantiert werden kann, ist zu erwarten, dass mögliche Geothermiebohrungen seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen) auf eine maximale Bohrteufe von ca. 70 m begrenzt werden.
Falls zur Beheizung der Wohnhäuser Erdwärmeanlagen errichtet werden sollen, muss rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde beantragt werden, um die Erlaubnisfähigkeit und eine eventuelle Tiefenbegrenzung feststellen zu können.
- Außenbeleuchtung**
Die neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen des Grundstückes sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind (§ 41a BNatSchG). Generell sollte die Beleuchtungsstärke minimiert und, wo möglich, räumlich und zeitlich auf künstliche Beleuchtung verzichtet werden.
- Freiflächengestaltung**
Gemäß § 8 Abs. 1 SächsBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Fläche entgegenstehen. Auf großflächige Schotter- oder Kieselsteinflächen in Verbindung mit Abdeckvliesen oder Folien sollte aus naturschutzfachlicher Sicht verzichtet werden.
- Grundstückszufahrt**
Die Grundstückszufahrt sollte so gestaltet sein, dass beim Verlassen des Grundstückes aus Gründen der Verkehrssicherheit ausreichend Sicht nach allen Seiten auf die Straßenverkehrsfläche vorhanden ist, ohne die Straßenverkehrsfläche dabei bereits in Anspruch genommen zu haben. Sichtfelder dürfen durch über 0,80 m hohe Hindernisse wie Mauern, Zäune, Hecken, Sträucher etc. nicht eingeschränkt werden. Die Wuchshöhe ist dauerhaft auf max. 0,80 m zu begrenzen.
- Grundstückseinfriedung**
Sofern eine Einfriedung des Plangebietes angedacht ist, so ist dabei die Freihaltung des 10 m breiten Gewässerrandstreifen (ab Böschungsoberkante landeinwärts) des Zschernegrabens, Gewässer 2. Ordnung, freizuhalten. Ein Verfahren zur Entwidmung der Gewässereigenschaft ist eingeleitet.

Verfahrensvermerke

1. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster (Stand:) überein. Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Eilenburg, Siegel Landratsamt Nordsachsen Vermessungsamt

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Löbnitz hat in seiner Sitzung am 26.09.2022 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Löbnitz, Siegel Hoffmann, Bürgermeister

3. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Verfügung mit AZ: erteilt.

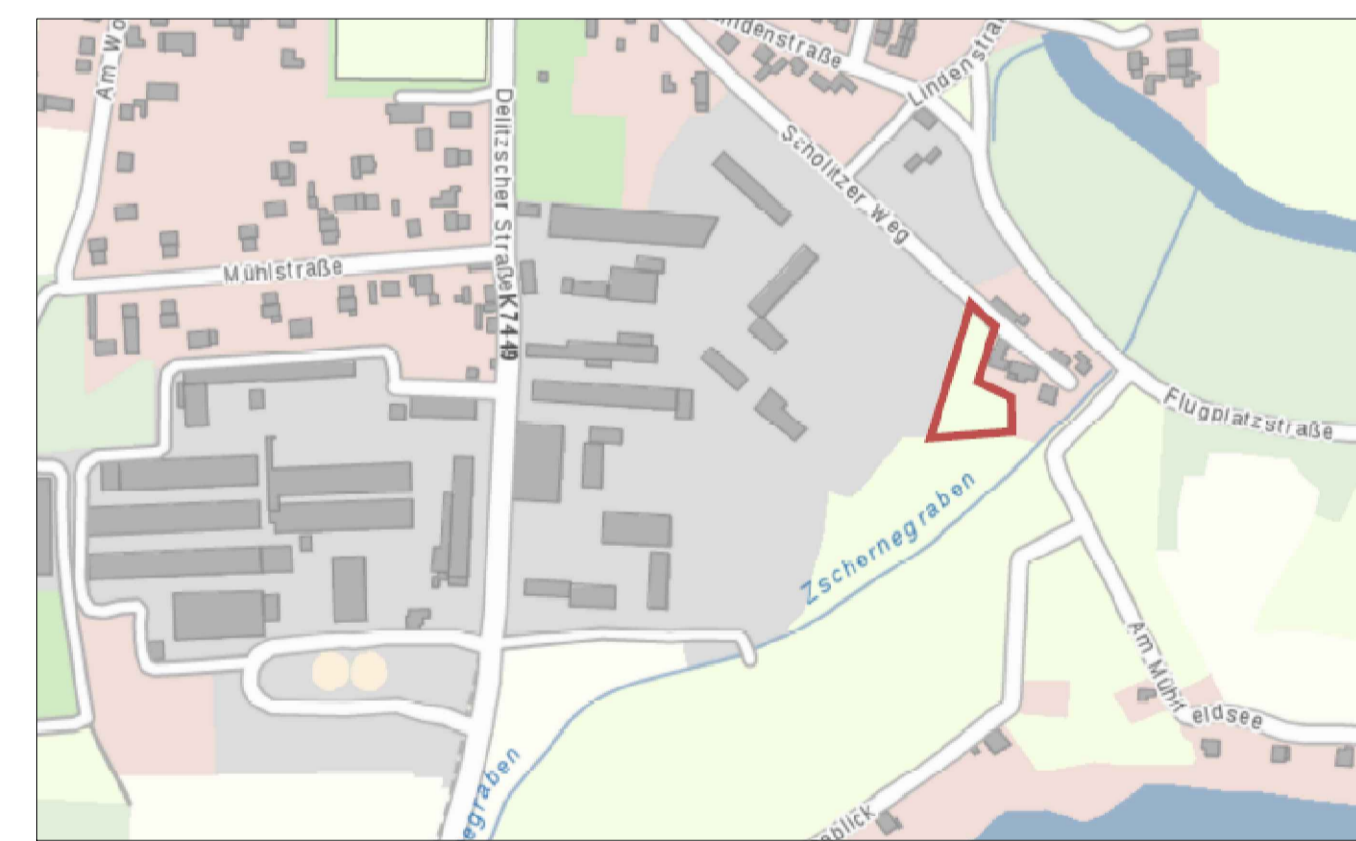
Torgau, Siegel Landratsamt Nordsachsen

4. Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats vom 31.08.2020 übereinstimmt. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Löbnitz, Siegel Hoffmann, Bürgermeister

5. Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch die Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsbüch 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.

Löbnitz, Siegel Hoffmann, Bürgermeister



Räumlicher Geltungsbereich (Quelle: RAPIS, Stand: 06/2020) Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000

Plangrundlagen
Als planerische Grundlage dient die digitale Katasterausgang der Gemeinde Löbnitz und der Stadt Delitzsch, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen GeoSN und das Geoportall Sachsenatlas (Quelle: GeoSN, dl-de/by-2-0, Stand: 03/2022).

planaufstellende Kommune
Gemeinde Löbnitz
Parkstraße 15, 04509 Löbnitz
fon (03 42 08) 7 89-20 mail post.loebnitz@kin-sachsen.de

Entwurfsverfasser
büro knoblich
Landschaftsarchitekten BDIA/IFLA
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89 UTM-33N
Landkreis: Nordsachsen
Gemarkung: Löbnitz Flur 3
Höhenbezug: DHHN 2016
Gemeinde: Löbnitz
Flurstück: verschiedene

| Datum | Name | Unterschrift |
|----------|------|--------------|
| 29.06.20 | Rus | |
| 18.08.22 | Rus | |
| 18.08.22 | Kno | |

Projektnr.: 20-083
Phase: Satzung
Plan-Name: BP_20-083_S_A0.pdf
Plan-Maße: 780 mm x 570 mm
Maßstab: 1:500
Blatt: 1
1 Bl.