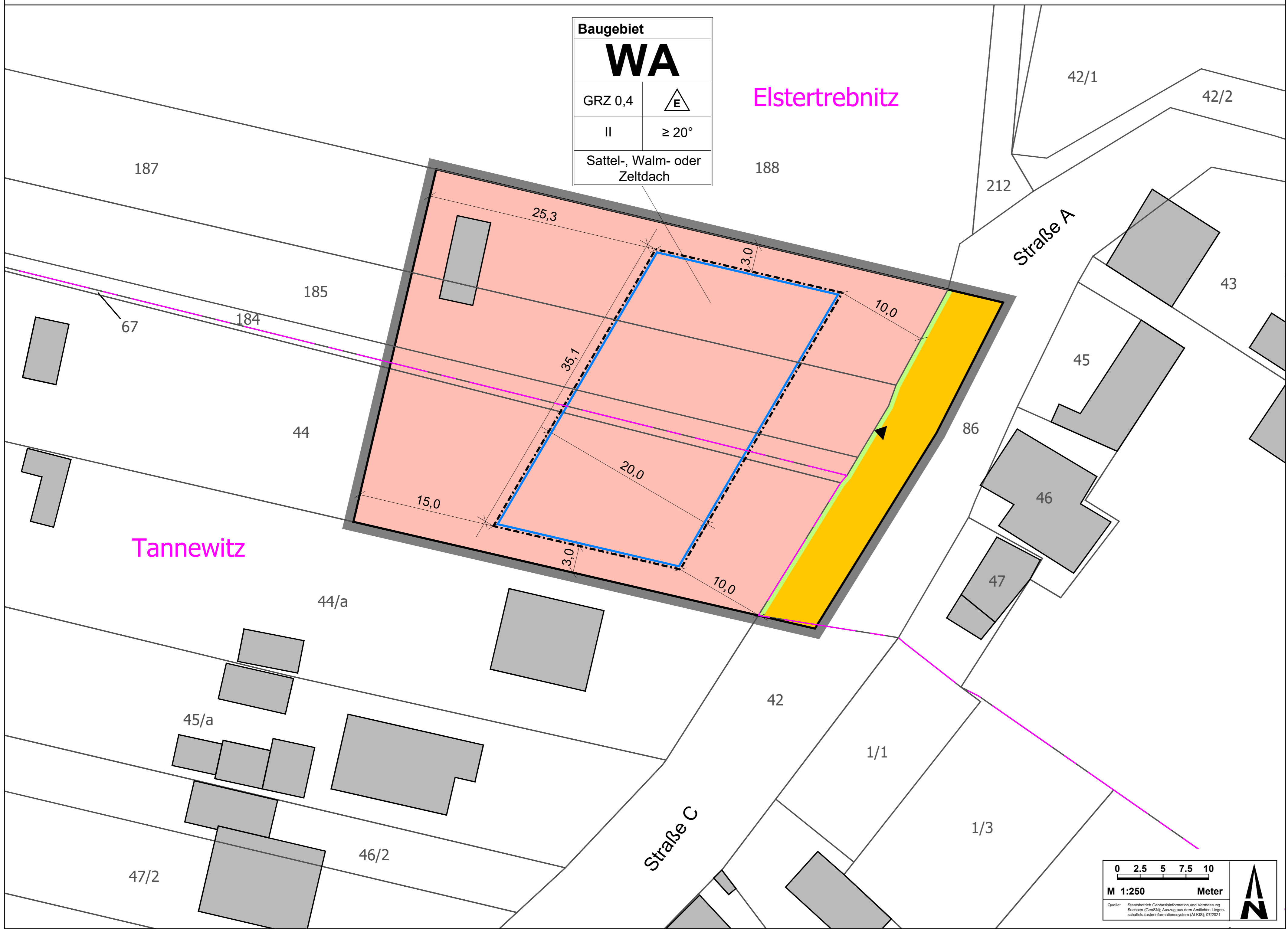


TEIL A: PLANZEICHNUNG



Baugebiet	
WA	
GRZ 0,4	
II	≥ 20°
Sattel-, Walm- oder Zeltdach	

Elstertrebnitz

Tannewitz

AUSZUG TOPOGRAPHISCHE KORTE M 1:10.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11a-11c BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10-12 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II max. Anzahl Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 13-15 BauNVO)

Baugrenze
 nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
 Einfahrt
 Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplans
 Bestandsdaten und weitere Informationen
42 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 Gebäude

Nutzungsschablone

Baugebiet	
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Dachneigung
Dachform	

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1.1 Gemäß § 4 BauNVO ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude sowie der Versorgung des Gebiets dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe.
- 1.1.2 Weitere Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO (der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2.1 Überbaubare Fläche: Für das besondere Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.
- 1.2.2 Geschossigkeit: Die maximale Anzahl der Geschosse ist auf zwei (II) Vollgeschosse festgesetzt.
- 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen: Bauliche Anlagen sind durch das Höchstmaß der Traufe von 7,0 m und des Firstes von 11,0 m über dem Niveau der Fahrbahnoberfläche im Bereich der Zufahrt an der Straße A begrenzt.
- 1.3 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.3.1 Als Bauweise ist gemäß § 22 Bau NVO eine offene Bauweise, Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.
- 1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 1.4.1 Überdachte Stellplätze, Garagen und weitere Nebenanlagen (z. B. Gartenlaube, Schwimmbecken, Gewächshaus) können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Der Mindestabstand von Garagen und überdachten Stellplätzen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 6 m. Die zulässige Grundflächenzahl ist zu berücksichtigen.
- 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.5.1 Bewirtschaftung des Niederschlagswassers: Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken schadlos zu bewirtschaften. Auf den privaten Grundstücken ist je Baugrundstück ein Rückhalteraum mit Notüberlauf zur Speicherung des Niederschlagswassers einzubauen. Die Bemessung des Speichervolumens und die maximale Abflussmenge des Notüberlaufes ist mit dem Abwasserzweckverband "Weiße Elster" bzw. der Stadt Pegau abzustimmen.
- Grünordnerische Festsetzungen:**
- 1.5.2 Maßnahme 1 - Versiegelungsbeschränkung: Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige Plätze im Baugebiet WA sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster, wassergebundene Decken, Okopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, u. ä.) herzustellen, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.
- 1.5.3 Maßnahme 2 - Verbot von "Schottergärten": Im Baugebiet WA sind mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen mit einer Größe von über 10 m² (Schottergärten), auf denen Gräser und Kräuter einen flächigen Deckungsgrad von weniger als 70 % erreichen, unzulässig. Ausgenommen sind Flächen, welche der Erschließung oder der Zugänglichkeit baulicher Anlagen dienen und Flächen im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,5 m Breite.
- 1.5.4 Maßnahme 3 - Vermeidung von Vogelschlag: Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für ungeteilte Glasflächen ab einer Größe von 3 m² flächig strukturierte, mattierte oder eingefärbte Gläser mit niedrigem Außenreflexionsgrad zu verwenden. Alternativ sind auf der gesamten Glasfläche, kleinteilige, sichtbare Folien aufzubringen oder die Glasfläche ist mit einer Rankgitterbegrünung zu kombinieren.
- 1.6 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- 1.6.1 Maßnahme 4 - Begrünung der Baugrundstücke: Je angefangene 250 m² Baugebietsfläche ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang mindestens 6 - 8 cm) zu pflanzen. Weiterhin sind 10 % der Baugebietsfläche mit Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzdichte 4 Stück je 10 m²; Höhe des Pflanzgutes 60 bis 100 cm). Abgänge sind zu ersetzen. Vorhandene Gehölze, welche die vorbenannten Anforderungen erfüllen, sind anzurechnen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SachsBO)
- 2.1 Dachgestaltung**
- Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Zelttücher mit einer Mindestdachneigung von 20°. Von der Festsetzung ausgenommen sind Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen.
- 2.2 Fassadengestaltung**
- Die Verkleidung der Außenwände mit glänzenden Materialien oder Materialimitaten ist nicht zulässig.
- 2.3 Einfriedungen**
- Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,50 m bezogen auf das Niveau der grundstücksrelevanten erschließenden Straßenverkehrsfläche zulässig. Blickdichte Zäune und Mauern sind entlang der Verkehrsflächen unzulässig.
- 2.4 Anzahl von Fahrzeugstellplätzen**
- Auf jedem Grundstück sind je Wohneinheit mindestens zwei Fahrzeugstellplätze oder Garagen zu errichten. Zufahrten zu Stellplätzen oder Garagen auf dem Privatgrundstück mit einer Länge von mindestens 6,0 m dürfen als Stellplatz angerechnet werden.

TEIL C: HINWEISE

3.1 Radonenschutz

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

3.2 Grünordnerische Hinweise

- 3.2.1 Grenzabstände für Bäume und Sträucher: Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten, sofern zwischen den Nachbarn keine abweichende Vereinbarung (nach § 3 SächsNRG) getroffen wurde. Abstände gemäß § 9 SächsNRG: Pflanzungen innerhalb von Ortschaften müssen mind. 0,5 m und bei Gehölzen mit einer Höhe von über 2 m mind. 2 m entfernt von der Grundstücksgrenze erfolgen. Abstände gemäß § 10 SächsNRG: Ist das Grundstück des Nachbarn landwirtschaftlich genutzt, ist zu diesem mindestens ein Abstand von 0,75 m oder, falls die Bäume, Sträucher oder Hecken über 2 m hoch sind, ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde.
- 3.2.2 Bodenschutz: Bodenmaterial, welches bei Baumaßnahmen anfällt, ist gemäß § 7 Abs. 2 KrVG zu verwerten. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung. Ergebnisse im Rahmen der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen i. S. der § 2 Absätze 3 und 6 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte, organoleptische Auffälligkeiten oder neu entstandene schädliche Bodenveränderungen) besteht für den Verursacher, den Grundstückseigentümer oder den Inhaber der tatsächlichen Gewalt sowie weitere Verpflichtete gemäß BBodSchG und Sachs-KrWBodSchG die Pflicht, dies der für die Überwachung zuständigen Behörde, hier der Landkreis Leipzig als untere Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Vor Fortsetzung der Bauarbeiten ist mit dieser eine Abstimmung durchzuführen, hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung oder zur Durchführung von Untersuchungen, die evtl. erforderlich sind um festzustellen, ob eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt.
- 3.2.3 Erhalt und Pflege der Pflanzung: Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind, insoweit es die Standortverhältnisse zulassen, auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.
- 3.2.4 Roden und Zurückschneiden von Gehölzen: Das Abschneiden oder das auf den Stock setzen von Bäumen und Sträuchern außerhalb des Waldes, von Kurztriebplantagen oder gärtnerisch genutzten Flächen sowie von Sträuchern, haben gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Abweichungen von dieser Regelung erfordern einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.
- 3.2.5 Fertigstellung der Grünflächen und Ersatzpflanzungen: Die Fertigstellung und Bepflanzung der Baugrundstücke und Grünflächen spätestens 12 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen (Errichtung Hauptbaukörper) abgeschlossen sein. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind auch die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme, durchzuführen. Der Termin der Fertigstellung der Bepflanzung kann mit einer Nebenbestimmung in der Baugenehmigung oder durch die Gemeinde gemäß § 178 BauGB (Pflanzgebot) geregelt werden.
- 3.2.6 Pflanzempfehlungen: Auswahl besonders geeigneter Laubbaumarten für das Plangebiet: Acer campestre - Feldahorn, Acer platanoides - Spitzahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Betula pendula - Sandbirke, Carpinus betulus - Hainbuche, Fagus sylvatica - Gemeine Buche, Fraxinus excelsior - Gemeine Esche, Populus tremula - Zitterpappel, Prunus avium - Vogelkirsche, Pyrus pyrae - Wildbirne, Quercus petraea - Traubeneiche, Quercus robur - Stieleiche, Tilia cordata - Winterlinde, Ulmus minor - Feldulme

Besonders geeignete landschaftsraumtypische Obstsorten sind [Quelle: SMUL, 2003]:
Apfelsorten: Alländer Pfannkuchenapfel, Auralia, Bittenfelder, Blenheim, Bohnapfel, Brettacher, Carola, Coulon - Renette, Dülmener Rosenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Fischer, Geflammer Kardinal, Glockenapfel, Grahams Jubiläumapfel, Halberstädter Junfernapfel, Helios, Jakob, Kaiser Wilhelm, Krügers Dickstiel, Lunower, Mauzen, Melrose, Minister von Hammerstein, Picos, Prinz Albrecht von Preußen, Prinzenapfel, Reka, Reinda, Retina, Rheinischer Krummstiel, Riesensböken, Rote Sternrenette, Roter Eiseraffel, Roter Gravensteiner, Schöner von Herrnhut, Schöner von Nordhausen, Winterrambour, Zabergrau-Renette

Birnsorten: Armida, Bunte Julibirne, Clairgeau, Eckehard, Gute Graue, Köstliche von Charne, Lucius, Marianne, Paris, Pastorenbirne, Petersbirne, Phillipsbirne, Pitamston, Poiteau, Thimo, Triumph von Vienne

Südkirschen: Altenburger Melonenkirsche, Bianca, Büttners Rote Kornpel, Dönissens Gelbe, Drogans Gelbe Kornpel, Durone de Vignola, Fromms Herz, Kassins Frühe, Namara, Teickners Schwarze Herz- kirsche, Türkine Namosa

Klargestellt wird: Halbstämme sind Obstbäume mit einem Kronenansatz von 100 cm bis 160 cm. Hochstämme sind Obstbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 160 cm bis 180 cm.

3.3 Artenschutz

- 3.3.1 artenschutzrechtliche Vorgabe 1 (V1): Bei einer Änderung der Flächennutzung oder der Lebensraumausstattung, insbesondere bei einem erheblich verzögerten Baubeginn (5 Jahre nach Erstellung der Darlegung der Umweltbelange), ist im Vorfeld einer Bebauung eine erneute Bestandskontrolle erforderlich. Eine veränderte Lebensraumausstattung ist beispielsweise insbesondere dann gegeben, wenn die Nutzung der Gärten in Erwartung des Baubeginns aufgegeben wird und die Rasenflächen einer ungestörten Sukzession überlassen werden.
- Die Vorgaben des Artenschutzes leiten sich aus den Regelungen des § 44 BNatSchG ab. Es handelt sich dabei um Vorgaben, welche auch ohne Regelung im Bebauungsplan zwingend zu beachten und einer Abwägung nicht zugänglich sind.

VERFAHRENSABLAUF

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13b BauGB wurde am ...2022 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Gemeinderat hat am ...2022 den Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom ...2022 inkl. Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Planauslage wurde am ...2022 amtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom ...2022 hat in der Zeit vom ...2022 bis einschließlich ...2022 bei der Gemeindeverwaltung ausliegen und wurde im gleichen Zeitraum im Landesportal Bauleitplanung online zugänglich gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden wurden im Rahmen der Beteiligung mit Schreiben vom ...2022 gebeten, ihre Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung abzugeben.
- Die vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am ...2022 abgewogen.
- Das Ergebnis der Behandlung der vorgetragenen Anregungen und abgegebenen Stellungnahmen wurde den Bürgern, Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden mit Schreiben vom ...2022 mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan i.d.F. vom ...2022, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurde am ...2022 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Elstertrebnitz, den ...2022 Bürgermeister

Elstertrebnitz, den ...2022 Bürgermeister

- Die Satzung i.d.F. vom ...2022 sowie die Stelle, bei der die Satzung während der üblichen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft erhalten kann, sind am ...2022 im Amtsblatt amtlich bekannt gemacht worden. Der in Kraft getretene Bebauungsplan ist ebenfalls in das Zentrale Landesportal Bauleitplanung eingestellt worden und ist dort für jedermann einsehbar.
- In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen für Vermögensschäden durch diesen Bebauungsplan (§§ 39 - 42 und 44 BauGB) hingewiesen worden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 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 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3909) geändert worden ist
Sächsisches Naturschutzgesetz (SachsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist

GEMEINDE ELSTERTREBNITZ

Bebauungsplan Wohngebiet "Becker/Eichler Elstertrebnitz" (Verfahren nach § 13b BauGB)

Planstand: 21.04.2022	Beteiligungsentwurf	
Plangeber: Gemeinde Elstertrebnitz	Planverfasser: PLANET Sachsen GmbH	Bearbeitung: M&S Elstertrebnitz
Gemeinde Elstertrebnitz	Strabe der Freiheit 3	04769 Mitzgen OT Kermnitz
Tel.: 034 296 / 728 25	Tel.: 034 362 / 31 650	

PlanerNetzwerk **PLANET**
SACHSISCHE LANDESPLANUNG