

ZEICHENERKLÄRUNG PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GENÄß § 9 (1) BIS (7) Baug Art und Naß der Baulichen Mutzung Nutzungsschablone: Art der Nutzung | Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl Grundflächenzahl (Beispiel) §§ 16(2),17(1)(2) BauNVO Geschoßflächenzahl (Beispiel) §§ 16(2),17(1)(2) BauNVO § 9(1)2 BauGB nur Einzel- und Doppelhäuser 🛕 nur Einzelhäuser zulässig sowie Hausgruppen zulässig § 9(1)11 Bau68 § 9(1)11 BauGB Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Werkehrsberuhigter Bereich Verkehrsfläche besonderer Zwecksorgung und Abuasserbeseitigung sowie Führung von Versorgungsanlagen und —Leitungen 9 9(1)12,13,14 BauG Regenwasserversickerungsbecken Grün- und Wasserflächen § 9(1)15,16 BauGB private Grünfläche bisheriger Zschampertverlauf § 9(1)16 BauGB Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zu § 9(1)20 und 25 Bau68 Umgrenzung von Flächen für Maßund zur Entwicklung von Natur § 9(1)20 BauGB neuer Zschampertverlauf Anoflanzen von klein- und mittelkronigen Bäumen O)(O) Anpflanzen von Solitärbäumen § 9(1)25 BauGB Anpflanzen von Sträuchern Erhaltung von Bäumen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzun gen (Einzelheiten siehe gemäß Planeinschrieb in den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2 zu den grünordnerischen Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für men, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Anpflanzen von kleinkronigen Anpflanzen von Sträuchern Erhaltung von Bäumer Spielplatz mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Art siehe Einschrieb) Umgrenzung der Flächen fü besondere Anlagen und Vorkeh-rungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions schutzgesetzes (Art siehe Ein-schrieb) Grenze des räumlichen Geltungs-Abgrenzung unterschiedlicher AUF LANDESRECHTLICHEN REGELLINGEN BERUHENDE FESTSETZUNGEN GEHÄß § 9(4) Baugb in Verbindung nit § 83 Sächs80 SD Satteldach 35°-48° Dachneigung Weitere örtliche Bauvorschriften siehe textliche Festsetzungen NACHRICHTLICHE ÜBERNAHNEN geplante Transformatorenstation § 9(1)12 BauGB vorhandener Druckminderer (Wasser)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Umgrenzung der Flächen, deren
Aushubmassen zu separieren sind \$ 9(5)3 BauGB

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB wird festgesetzt, daß Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den Überbaubaren und den nicht Überbaubaren Flächen zulässig sind, sofern die Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung dies erlauben. Die Stellplätzflächen und Garagen sind als bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 BauNVO der Grundfläche zuzurechnen. Dabei darf die zulässige Grundfläche, die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl berechnet, durch die Grundfläche der Stellplätze und Garagen gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden, jedoch 0,6 nicht überschreiten. Für die Bestimmung der Anzahl und Größe der Stellplätze oder Garagen sind die diesbezüglichen Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung und die zugehörigen Empfehlungen der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 20.02.1995, veröffentlich am 08.03.1995 im Sächsischen Amtsblatt, Sonderdruck 4/95, zugrunde zu legen. Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Fahrzeugè nicht zulässig sind.

VERMINDERUNG DER LUFTSCHADSTOFFBELASTUNG
Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23 BauGB wird festgesetzt, daß i∎ Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von Steinkohlen, Braunkohlen oder Koks bzw. Briketts für Feuerungsanlagen nicht zulässig ist.

ÖRTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEMÄß § 9 ABSATZ 4 BaugB IM VERBINDRING MIT § 83 SächsBO GESTALTUNG DER GEBÄUDE rie Hauptgebäude sind mit einem Sattel- oder Walmdach und einer Dachneigung von 35° bis 48° auszubilden. Dabei können

bis zu 20 % der Dachflächen als Flachdächer ausgeführt werden. Garagen und Nebengebäude können auch mit einem Flach-oder Pultdach ausgeführt werden. Die Errichtung von Dachgaupen und Zwerchhäusern ist zulässig. Innerhalb einer Gebäudegruppe sind Dachneigung, Dachgaupen und Zwerchhäuser einheitlich zu gestalten. Die Installation von Solaranlagen auf den Dachflächen in Form von Kollektor- und/oder Fotovoltaikanlagen ist zulässig.

<u>Materialien</u> Die Fassaden und Dacheindeckungen sind innerhalb einer Gebäudegruppe mit einem einheitlichen Material und Farbton auszuführen. Die baulichen Anlagen dürfen nicht in schwarzer oder greller Farbe bzw. glänzenden Materialien angestrichen, verputzt oder verkleidet werden. Als Verkleidungen bzw. Verblendungen sind glasierte Fliesen, glänzende Metalle, Kunststoffe nicht zulässig.

. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf maximal 1,50 m, bezogen auf die Gebäude- oder Hausmitte, über dem Fahrbahnniveau der nächsten Anliegerstraße angeordnet werden.

2. Die Traufhöhe als Schnittlinie der verlängerten äußeren Außenwandfläche mit der Dachoberfläche darf eine Höhe von höchstens 7,00 m über der Oberfläche des Erdgeschoßfußbodens aufweisen.

3. Die maximale First- bzw. Dachhöhe darf 7,00 m über Oberkante Dachtraufe nicht überschreiten.

. Abweichungen von den festgesetzten Höhen können als Ausnahme von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. BAULICHE NEBENANLAGEN

Abstellräume, Wintergärten, Geräteschuppen und Gartenhäuschen
Abstellräume in Verbindung mit Garagen oder den Hauptgebäuden sowie Wintergärten und eigenständige Geräteschuppen oder Gartenhäuschen sind bis zu einer Grundfläche von 6 qm zulässig.

Bevorratungsanlagen
Unterirdische Bevorratungstanks für Flüssiggasanlagen sind zulässig. Oberirdische Tanks sind nicht zulässig – auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht.

<u>Küllbehälter</u> Küllbehälter sind im Grundstück einzufrieden bzw. in <mark>zentralen M</mark>üllsammelstellen gestalterisch zu fassen und mit Gehöl-<u>iinfriedungen</u> lls Grundstückseinfriedungen sind nur Hecken aus entspr<mark>echenden Gehö</mark>lzen der Artenliste 1 oder Holzzäune mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN GEMÄß § 9 ABSATZ 4 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 7 ABSATZ 2 SächsnatSch6 1. Die gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in dem gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB ausgewiesenen Areal für die Entwicklung der Bachaue des

neuverlegten Zschampert sind als Feuchtgrünland zu gestalten. Die angrenzenden östlichen Böschungsbereiche des neu-verlegten Zschampert sind dabei so auszubilden, daß bei höherem Wasserstand des Fließgewässers die Grünlandflächen 2. Die gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in dem gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB ausgewiesenen Areal für die Entwicklung der Bachaue des neuverlegten Zschampert ist durch Sandauftrag und Anordnung von Steinhaufen als Standort für einen Trockenrasen und

zu einem Lebensraum für Reptilien zu gestalten. 3. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB sind entsprechend dem Planeintrag in der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB festgesetzten Fläche für die Entwicklung der Bachaue des neuverlegten Zschampert feuchtigkeitsliebende klein- und mit-telkronige Laubbäume sowie Sträucher zu pflanzen, wobei eine Veränderung der ausgewiesenen Pflanzstandorte bis maximal 5 m bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl zulässig ist. Die Auswahl der Gehölze hat aus der Artenliste 4. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB sind entsprechend dem Planeintrag in der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB festesetzten Fläche zur Entwicklung der Bachaue des neuverlegten Zschampert acht mittel- und großkronige Laubbäume al olitärbäume zu pflanzen, wobei eine Veränderung der ausgewiesenen Pflanzstandorte bis maximal 5 m bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl zulässig ist. Die Auswahl der Gehölze hat aus der Artenliste 3 zu erfolgen. 5. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB ist entsprechend dem Planeintrag im Südbereich (östlich des Flurstückes 14/6) der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB festgesetzten Fläche für die Entwicklung der Bachaue des neuverlegten Zschampert ein einreihiger Saum von Kopfweiden zu pflanzen. Gehölzart: Salix alba als Kopfweide gezogen; Pflanzabstand 3 – 4 m;

Pflanzqualität: Hochstamm, zweimal verpflanzt, 8 bis 10 cm Stammumfang. 6. Die gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 14 BauGB festgesetzten Regenwasserversickerungsbecken in der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB ausgewiesenen Fläche für die Entwicklung der Bachaue des neuverlegten Zschampert sind in naturnaher Bauweise als Erdbecken anzulegen. Entsprechend dem Planeintrag sind an der Westseite Sträucher zu pflanzen, wobei eine Veränderung der ausgewiesenen Standorte bis maximal 5 m bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl zulässig ist. Die Ausahl der Gehölze hat aus den nachfolgend aufgeführten Arten zu erfolgen. Straucharten: Salweide (Salix caprea andelweide (Salix triandra), Purpurweide (Salix purpurea); Pflanzqualität: Strauch, zweimal verpflanzt, 40 bis 6 . Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB sind entsprechend dem Planeintrag in der Planstraße A und an der westlichen Geltungsbereichsgrenze parallel zur Mittelstraße kleinkronige Laubbäume (Kronenbreite 3 bis 6 m) zu pflanzen, wobei eine Veränderung der ausgewiesenen Standorte bis maximal 5 m bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl zulässig st. Die Auswahl der Gehölze hat aus der Artenliste 4 zu erfolgen. 8. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB sind entsprechend dem Planeintrag an der südwestlichen Grenze des Flurstücks 45b klein- und mittelkronige Bäume sowie Sträucher zu pflanzen, wobei eine Veränderung der ausgewiesenen Pflanzstandorte ois maximal 5 m bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl zulässig ist. Die Auswahl der Gehölze hat aus der Arten-

9. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB ist entsprechend dem Planeintrag an der Südseite der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche ein Strauchgürtel zu pflanzen. Die Auswahl der Gehölze hat aus der Artenliste 5 zu erfolgen. 10. Der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauG8 festgesetzte Kinderspielplatz darf nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Die Eingrühung ist entsprechend dem Plan-eintrag mit Sträuchern aus der Artenliste 6 vorzunehmen. Der Teil in der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB festgesetzten Fläche für die Entwicklung der Bachaue des neuverlegten Zschampert ist naturbelassen zu gestalten.

11. Die Abgrenzung der Grundstücke ist mit freiwachsenden Hecken und kleinkronigen Bäumen vorzunehmen. Die Auswahl der Gehölze hat aus der Artenliste 1 zu erfolgen. 12. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Auswahl der Gehölze hat aus den Artenlisten 13. Garagen und Carports sowie Giebelflächen und Fassaden ohne Gliederung oder baulicher Gestaltung sind mit Arten aus der Artenliste 7 zu begrünen. 14. Mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse als Vegetationsflächen anzulegen und zu erhalten. Ein Drittel dieser Flächen ist mit Bäumen und Sträuchern der Artente 1 zu bepflanzen. Ziergehölze dürfen einen Anteil von 30 % der Anpflanzungen nicht überschreiten 15. Notwendig werdende Räumungen in den Regenwasserversickerungsbecken und in der Bauchaue des Zschampert sind räumlich und zeitlich in Abschnitten durchzuführen, um Rückzugsgebiete für die Fauna zu gewährleisten.

16. Die Grüngestaltung hat gemäß den grünordnerischen Festsetzungen in Verbindung mit den zugehörigen Artenlisten zu rfolgen und ist nach Beendigung der Baumaßnahmen in den Baugrundstücken bzw. nach den Erdarbeiten für das neue Zschampertbett zu beginnen. 25champer Dett zu beginnen.

17. Die gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB ausgewiesenen vorhandenen Bäume sind zu erhalten und während der Bauarbeiten zu schützen. Es gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

Jnvermeidbare Eingriffe in den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Bäume sind rechtzeitig mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. 18. Die ebenerdigen und nicht überdachten Pkw-Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind Schotterrasen, Rasengitterplatten mit Bewuchs in den Gitterzwischenräumen oder öko-Pflaster mit Rasenfugen. Der zur biologischen Behandlung des Regenwassers erforderliche Bewuchs bei den im Satz 2 festgesetzten Ausführungsarten für die Stellplätze ist dauerhaft

zu erhalten. 19. Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen und der hydrogeologischen Verhältnisse zu versickern. Zur Sicherung der Versickerung des Regenwassers auf befahrenen und begange-nen Flächen innerhalb der Grundstücke und der dabei erforderlichen mechanischen und biologischen Behandlung des Niederschlagswassers sind die privaten Verkehrsflächen entsprechend den Festsetzungen in der grünordnerischen Maß-nahme Nr. 18 auszubilden. Das Regenwasser von den Dachflächen ist in einer hauseigenen Kleinzisterne aufzufangen. Das so gewonnene Oberflächenwasser ist für die Bewässerung des Gartens zu nutzen. Zur sicheren Ableitung des Regen Das so gewonnene Oper Lednermasser ist die Tie bemasser ung des earleite zu nacht zur Sicherung des Augusters ist die Zisterne mit einem Über Lauf in eine nachgeordnete grasbewachsenen Mulde zu versehen, in der das Regenwasser versickert wird. Zur Sicherung der biologischen Reinigung dieses Niederschlagswassers dürfen diese Versickerungsflächen gärtnerisch nicht bearbeitet und mit Gehölzen bepflanzt werden.

Als Hecken sind zu pflanzen: Weißdomarten (Crataegus monogyna) (Crataegus oxyacantha Hainbuche (Carpinus betulus)

Pflanzqualität für die Gehölze: Bäume : Hochstamm, zweimal verpflanzt, 8 bis 10 cm Stammumfang. Sträucher: zweimal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch.

Arteniste 2
Bibume:
Schwarzerle (Alnus glutinosa) Sträucher: Strauden:
Schwarzerle (Alnus glutinosa) Faulbaum (Frangula alnus) Mädesüß (Filipendula ulmaria)
Moorbirke (Betula pubesceus) Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum) Wädesüß (Angelica sylvestris)
Schwarzapapel (Populus nigra) Kratzbeere (Ribus caesius) Faulbenkirsche (Prunus padus) Gindrehmeide (Salix aurita) Gemeiner Froschlöffel (Alisma plantago-aq Weißweide (Salix fragilis) Purpurweide (Salix cinerea) Sumpfschwertlile (Iris pseudacorus)
Bruchweide (Salix fragilis) Purpurweide (Salix purpurea) Blutweiderich (Iris pseudacorus)
Flatterulme (Ulmus laevis) Wasserschneeball (Vibumus opulus) Gibweiderich (Lysimachia vulgar Gemeine Pestwurz (Petasites hybrid

Pflanzqualität für die Gehölze: Bäume : Hochstamm, zweimal verpflanzt, 8 bis 10 cm Stammumfang. Sträucher: zweimal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch.

Artenliste 3
Stieleiche (Quercus robur) Hainbuche (Carpinus betulus) Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) Schwarzpappel (Populus nigra)
Flatterulme (Ulmus Laevis) Pflanzqualität: Solitär, vienmal verpflanzt, 2,50 bis 3,00 m hoch.

ArtenListe 4
Eingriffliger Weißdom (Crataegus monogyna) Vogelbeere (Sorbus aucuparia) Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
Schwerlische Mehlbeere (Sorbus intermedia) Kugelahorn (Acer platanoides "Globosum") Rotdom (Crataegus Laer Pflanzqualität: dreimal verpflanzt, 10 bis 12 cm Stammumfang.

Arterliste 5 Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum) Rote Johannisbeere (Ribes rubrum) Himbeere (Rubus idaeus) Kratzbeere (Rubus caesius) Chrchenweide (Salix aurita) Purpurveide (Salix purpurea) Pflanzqualität: zweimal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch.

Augusta 1920 (Coboncaster tomentosus) Deutzia-Hybriden (Deutzia x hybrida) Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum) Alper-Johannisbeere (Ribes alpinum)aesius) Öhrchenweide (Salix aurita)
Purpunweide (Salix purpurea) Spierstrauch (Spirea thunbergii) Pflanzqualität: zweimal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch.

Haldrebe (Clematis vitalba) Efeu (Hedera helix) Déutsches Geißbl Italienisches (Lonicera caprifolium) Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia) Kletterrosen NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

SCHUTZ VORHANDENER ELEKTROANLAGEN
Im Plangebiet befinden sich Energiefortleitungsanlagen des Nieder- und Mittelspannungsnetzes der Westsächsischen Energie Im Plangebiet berinden sich Ehergieforterlungsantagen des Nieder und mittelspanningsnetzes der Westachsfashen Ehergieforterlungsantagen des Nieder und für etwentung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Zur Einweisung in die genaue Lage und für eventuelle Umverlegungsmaßnahmen infolge von Baumaßnahmen ist der Betriebsbereich Nord, Querstraße 15-17 in 04103 Leipzig, Telefon 0341 120-7339 (Umverlegungen) bzw. Telefon 0341 120-7348 (Planungsfragen), zu konsultieren. Dies gilt auch Veränderungen in der Tiefenlage der Kabel.

SCHUTZ VORHANDENER FERNMELDEANLAGEN
Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Zur Einweisung in die genaue Lage und für eventuelle Umverlegungsmaßnahmen infolge von Baumaßnahmen ist durch die Bauausführenden vorher das zuständige Bezirksbüro Zugangsnetze 73, Thomas-Müntzer-Straße 1 in 04420 Leipzig-Lausen, Telefon: 0341 4265010, zu konsultieren.

BODENSCHUIZ Für die gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB festgesetzte Fläche im Bereich einer ehemaligen Gärtnerei muß wegen möglicher Kontaminierungen des Bodens infolge des früheren Einsatzes von Pflanzenschutzmittel eine Separierung der Aushubmassen vorgenommen werden. Ein weiterer Untersuchungsbedarf für die Schutzgüter Boden und Grundwasser ergibt sich nicht.

SCHUTZ ARCHÄOLOGISCHER FUNDE

Das Plangebiet gehört zur archäologisch relevanten Besiedlungseinheit des Zschamperteinzuges mit hoher archäologischer Funddichte, Daraus resultiert die Einhaltung folgender Bedingungen:

. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist durch den Vorhabenträger eine archäologische Voruntersuchung im Beisein eines Facharchäologen des Landesamtes für Archäologie Sachsen durchzuführen. 2. Die Abstimmung mit dem Landessamt einschließlich der Einladung des Fachärchäologen ist mindestens vierzehn Tage vor Beginn der Voruntersuchung durch den Vorhabenträger vorzunehmen. Die Voruntersuchung besteht im Abtrag des Mutterbodens mit einem sauber arbeitenden Großgerät (Bagger mit Böschungs-schaufel) nach Maßgabe des anwesenden Facharchäologen. Unabhängig von dieser Voruntersuchung können bei den weiteren Erdarbeiten trotzdem archäologische und bauarchäologischer Funde freigelegt werden. Zur deren Sicherung sind deshalb folgende Bedingungen einzuhalten: 1. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, Brunnen, Keller, Fundamente u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen, Telefon: 0351 8144-50, zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern (siehe hierzu § 20 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes). 2. Vom Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Landesamt für Archäologie Sachsen, Japanisches Palais, 01097 Dresden, mindestens <u>vier Wochen vorher</u> durch schriftliche Bauanzeige zu unterrichten. 3. Die Passage unter 1. und 2. ist schriftlich im Wortlaut allen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muß <u>an deren Baustellen</u> vorliegen. 4. Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut allen Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

VERMINDERUNG DER LUFTSCHADSTOFFBELASTUNG
Zur Verminderung der Luftschadstoffbelastung sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:
1. Bei den geplanten Gebäuden sind eine verbesserte Wärmedämmung und effiziente Heizsysteme nach dem neuesten Stand der Technik einzusetzen.
2. Bei nicht genehmigungsbedürftigen Feuerungsanlagen ist vonniegend auf Heizöl EL (schwefelarm, 0,2 % Schwefel) oder Gas zu orientieren.

LÄRMSCHUTZ
Zur Verminderung von Lärmimmissionen sind folgende Hinweise zu beachten:
1. Die Wohnungsgrundrisse in der festgesetzten Fläche für Schutzvorkehrungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sollten so gestalten werden, daß an den lärmbelasteten Fassaden keine schutzbedürftigen Räume angeordnet sind.
2. Falls die in Nummer 1 formulierte Empfehlung nicht einzuhalten ist, sollte eine zweite Lüftungsmöglichkeit für die schutzbedürftigen Räume an einer weniger von Lärmimmissionen belasteten Fassade in Erwägung gezogen werden.
3. Zur Verminderung von Lärmimmissionen während der Bauarbeiten sind sind Baumaschinen einzusetzen, die der 15. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Baumaschinenlärm-V0 – 15. BImSchV) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, daß der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet ist.

Jum Schutz des Bodens wird auf folgende Vorschriften hingewiesen (siehe hierzu auch die §8 8, 9 und 10 des Ersten Gesetzes zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen vom 12.08.1991 - EGAB):
Mit der Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen ist die Massenbilanz über den anfallenden Erdaushub vorzulegen und durch Aussagen über die Verwendung des gewonnenen Mutter- und Mineralbodens zu ergänzen. Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub zu trennen, ebenso zu lagern und separat wieder einzubauen. Aushub und Einbau des Bodens dürfen wegen der Gefahr der nachhaltigen Strukturzerstörung nicht im nassen Zustand erfolgen. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen. Eventuelle Bodenbelastungen im Plangebiet sind dem Landratsamt Leipziger Land, Referat Altlasten, auf der Grundlage des § 10 Absatz III EGAB unverzüglich zu melden, damit die erforderlichen Maßnahmen gemäß § 9 EGAB eingeleitet werden können. Unbelastetes und belastetes Material muß getrennt und letzteres entsprechend der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan (nachfolgend LEP genannt) vom 16.08.1994, Punkt III 1 sowie Punkt III 18.1.4.5 einer Sanierung zugeführt werden. Nur in begründeten Ausnahmefällen ist eine ordnungsgemäße Entsorgung vorzusehen. Nachweislich unkontaminiertes Abbruchmaterial nicht umnutzbarer baulicher Anlagen ist gemäß LEP, Punkt III 18.1.3.5 soweit wie möglich einer Verwertung zuzuführen, wobei das Material beim Abbruch getrennt zu erfassen ist. Die zu erarbeitende Abrißkonzeption ist der zuständigen Verwaltungsbehörde zuzustellen. Die Lagerung des hummushaltigen Oberbodens (Mutterboden)
darf wegen der Versauerungs- und Nährstoff- bzw. Tonverlagerungsgefahr nur bis zu einer Höhe von max. 2 m erfolgen.
Baubetriebliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß beschränkt bleiben und sind nach Bauabschluß zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so zu organisieren, daß für Baustelleneinrichtungen bereits versiegelte Flächen genutzt werden.

Da sich auf dem nördlich der Eisenbahnstrecke gelegenen Industriestandort geruchsintensive Gewerbebetriebe befinden, die Duft- und Aromastoffe herstellen, ist eine Geruchsbelästigung für das Plangebiet nicht auszuschließen. Zum Teil handelt s sich um genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Nach der Geruchsimmissionsrichtlinie vom 16.03.1993 ist in Wohn- und Mischgebieten eine relative Häufigkeit der Geruchsstunden von bis zu 0,10 hinzunehmen.

<u>ARTENSCHUTZ</u> Als wichtigen Beitrag zum Artenschutz wird das Aufstellen bzw. Anbringen von Nistkästen für Vögel an den Gebäuden und/

<u>SONSTIGES</u> Für die gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB festgesetzte private Grünfläche gelten die Bestimmungen des Gesetzes zur Anpassung schuldrechtlicher Nutzungsverhältnisse an Grundstücken im Beitrittsgebiet (Schuldrechtsanpassungsgesetz) vom 21.09.1994 (BGBL. I Seite 2538), verkündet mit Wirkung vom 01.01.1995. Eine spätere Überplanung der Fläche bei Beachtung bzw. nach Ablauf der im Schuldrechtsanpassungsgesetz geregelten Kündigungsschutzfristen ist nicht auszuschließen

VEFAHRENSVERMERKE

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist am 15.11.199 beteiligt worden.

Der Gemeinderat hat die Änderung dieses Bebauungsplanes am 01.10.1997 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte vom $\underline{\underline{9}}$.10.1997 bis zum $\underline{25}$. $\underline{\underline{11}}$.1997 durch Aushang. Miltitz, den 26.11.1997 Bürgermeister

Die von der Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom <u>15.70</u>.199<u>7</u> zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum <u>24</u>.<u>11</u>.199 † aufgefordert worden. Miltitz, den 26. 11. 1997

Bürgermeister Der Gemeinderat hat am 01.10.1997 den Entwurf des geänderten Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur

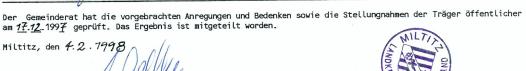
Miltitz, den *26*.11.1997

Bürgermeister

er Entwurf des geänderten Bebauungsplanes und seine Begründung haben in der Zeit vom 20.10.1997 bis einschließlich 21.11.1997 während der Dienststunden im Gemeindeamt Miltitz nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am <u>9</u>.10.1997 bis zum <u>25.11</u>.1997 durch Aushang. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit des Vorbringens von Anregungen und Bedenken während der Auslegungszeit hingewiesen worden. Miltitz, den 26.11.1997



Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am <u>17.12</u>.199<u>7</u> geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.



Die Darstellung des Grenzverlaufs und Bezeichnung der Flurstücke entspricht den Katasterangaben vom 3.3.1998 Maße von dargestellten Grenzen dürfen erst nach örtlicher überprüfung abgeleitet werden.



Der geänderte Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.12.1997 vom

Die Genehmigung dieser geänderten Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 11 Absatz 2 BauGB mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____.199_, Az: _____ - mit/ohne Nebenbestimmungen/Auflagen/Maßgaben/Hinweise(n) - erteilt.

Miltitz, den

Die in der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____.199_ enthaltenen Nebenbestimmungen/Auflagen/Maßgaben ____wur-Miltitz, den

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am
______.199_ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 1 und 2 BauGB) und

weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB) hin-gewiesen worden. Die Satzung ist am _____199_ in Kraft getreten. Miltitz, den

Bürgermeister RECHTLICHE GRUNDLAGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBL I S. 2253), zuletzt geändert am 27.08.1997 (BGBL I S. 2142).
2. Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGBMaßnG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06. Mai 1993 (BGBL S. 622), zuletzt geändert am 01.11.1996 (BGBL I S. 1626).
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der seit 27.01.1990 geltenden Neufassung (BGBL I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBL I S. 466).
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL 1991 I S. 58), verkündet am 22.01.1991.
5. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 04.07.1994 (SächsGVBL S. 1261) in der seit 26.07.1994 geltenden Fassung (SächsGVBL S. 1401), zuletzt geändert am 29.03.1996 (SächsGVBL S. 122.
6. Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDschG) vom 03.03.1993 (SächsGVBL S. 229), verkündet am 16.03.1993, geändert am 04.07.1994 (SächsGVBL S. 1261).
7. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 16.12.1992 (SächsGVBL S. 571) in der seit 26.07.1994 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1994 (SächsGVBL S. 1601), berichtigt am 20.02.1995 (SächsGVBL S. 106).
8. Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (EGAB) vom 12.08.1991 (SächsGVBL S. 306), verkündet am 20.08.1991, geändert am 04.07.1994 (SächsGVBL S. 1261).

ÜBERSICHTSPLAN Maßstab: 1:15 000



Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der Parzellierungsübersicht vom 04.08.1997 des Vermessungsbüros R. Hohl, Grunickestraße 46 in 04347 Leipzig, Telefon 0341 244890, Telefax: 0341 2448925, erstellt.

Gemeinde Miltitz – Kreis Leipziger Land	
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und	ortlichen Bauvorschriften
Wohngebiet "Am schwarzen Weg"	
Planzeichnung Maßstab 1:1000	20. Februar 1996/26. Juni 1996

1. Änderung: 25.08.1997 Planbearbeitung: Redaktionell überarbeitet: 17.12.1997 REGIERUNGSPRÄSTDNUM LEIPZIG Dr. Paatz und Partner GmbH

Indenieurbüro für Stadtplanung und Stadtemeuerung igung in Verbindus amit Schleiben vom: 3.6.98 Dieskaustraße 155 Aktenzeichen: 51 x 25 m 20 x 79 119 04249 Leipzig Teleforc 0341 4989407 Telefac: 0341 4989408