

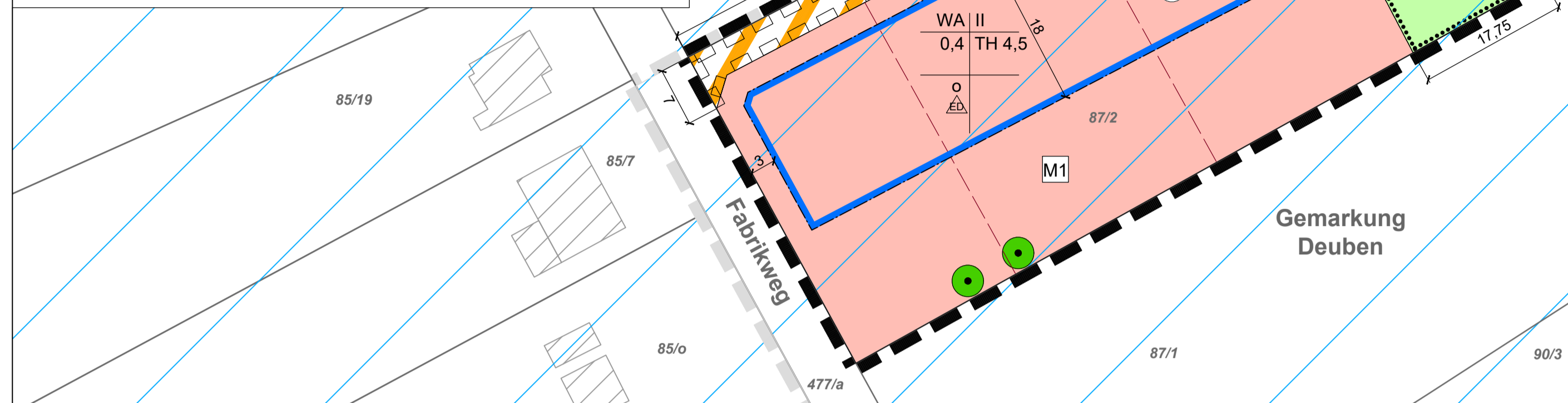
Gesetzliche Grundlagen

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): 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.



Beiplan für die Ausgleichsmaßnahme M2 (1:500)



Verfahrensvermerke

- Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster (Stand:) überein. Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Bennewitz hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.
- Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem dazugehörigen Beschluss des Gemeinderats vom übereinstimmt.
- Die Satzung 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 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 Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Teil A (Planzeichnung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 90

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 19-20 BauNVO)

0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

TH 4,5 maximal zulässige Traufhöhe in Meter (§ 18 BauNVO)

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

o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

△ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

B Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Gr private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Grundstückszufahrt

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G private Grünfläche; hier: Feldhecke

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (GFL)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b und § 9 Abs. 1a BauGB)

M1 Erhalt von Bäumen

M1 Pflanzung von Bäumen

M1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

M2 Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2, Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

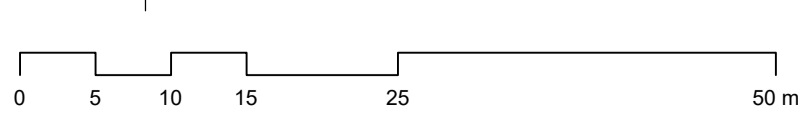
M2 Erhaltung und Aufwertung einer Waldfläche

- sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3,0 Bemaßung in Meter

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	Traufhöhe (TH)	Erläuterung der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl (GRZ)			
Bauweise			



II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV 90 und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

87/2 Flurstücksnummer

— Flurstücksgrenze

--- Gemarkungsgrenze

▨ Bestandsgebäude

III. Nachrichtliche Übernahmen

--- Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "An der breiten Lache"

▨ Hochwassergefährdung bei HQ100 > 0,5-2,0 m

—•— Versorgungseitung im Bestand (110 kV-Hochspannungsfreileitung)

--- Vorschlag zur möglichen Grundstücksteilung

Teil B (Textliche Festsetzungen)

I Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
1.1 Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)
2.1 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
2.2 Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Maßgebliche untere Bezugshöhe ist jeweils die Mitte der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen von den jeweiligen Grundstücksgrenzen. Oberer Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Rohbauaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut, gemessen ab Oberkante (OK) Rohfußboden.

- Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
3.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem zugehörigen Grundstück zu errichten.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
4.1 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Grundstückszufahrt, ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer und Anlieger, sowie Versorgungsträger zu belasten.

- Hochwasserangepasste Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c i.V.m. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB und § 78 Abs. 3 S. 1 Ziff. 3 WHG)
5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten. Hierzu sind mindestens folgende Maßnahmen vorzusehen:
 - Verzicht auf Kellergeschoss
 - Verzicht auf Heizungsanlagen
 - Schutz der Gebäude vor eindringendem Kanalisationswasser (Rückstau)
 - Hochwassersichere Anordnung der Haustechnik (v.a. Heizung und Elektroinstallation)
 - Es sind Bauwerksabdichtungen gegen drückendes Grundwasser vorzusehen.

- Die Fahrbahndecke der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Grundstückszufahrt), ist in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- M1 - Pflanzung von Bäumen**
Es sind innerhalb des WA insgesamt 10 Bäume in einer Qualität als Hochstamm 2xv ob StÜ 8-10 cm (25 m² kronenüberschirmte Fläche im Endzustand) zu pflanzen (1 Baum je angefangene 300 m² Wohngebiet). Es sind einheimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenauswahl sollte sich an den in im Umweltbericht aufgeführten Gehölzarten orientieren. Die Ersatzpflanzungen haben spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung der jeweiligen Bauvorhaben zu erfolgen.

- M2 - Erhaltung und Aufwertung einer Waldfläche**
Zusätzlich zur Maßnahme M1 ist für den Ausgleich der im WA stattfindenden Eingriffe als Ausgleichsmaßnahme M2 gemäß Beiplan auf dem Flurstück Nr. 106/a der Gemarkung Deuben auf einer Fläche von 2.000 m² ein absterbender (Hybrid-)Pappelbestand durch aktiven Waldumbau aufzuwerten. Die Pappeln sind zu roden und der Schlagabraum als Totholz auf der Fläche zu belassen. Es sind einheimische, standortgerechte Gehölze gemäß der Empfehlung des Umweltberichts unter Einbeziehung der bereits vorhandenen, übernahmewürdigen Bestockung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Jungpflanzen sind gegen Wildverbiss zu schützen.

II Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Archäologie/Denkmalerschutz**
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. Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

- Baugrunduntersuchung**
Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für geplante Bauvorhaben zu erlangen, wird empfohlen, für jedes Bauprojekt und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, -flurabstand, Versickerungsfähigkeit) und zur Tragfähigkeit des Untergrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

- Altbergbau**
Das Vorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im Umfeld des Vorhabens sind zahlreiche Ton-, Lehm- und Kiesgruben sowie Braunkohlentiefbaue bekannt. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.
Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugelände liegt, ist das Vorhandensein nichttrichterförmiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, die Baugruben vom zuständigen Bauverantwortlichen auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen.
Über eventuell angefallene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Wilden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung SächsHohlVVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

- Abwasserbeseitigung**
Es ist zu beachten, dass die Abwasser-/Niederschlagswasserentsorgung auf den Grundstücken im Trennsystem zu errichten ist. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserleitung ist nicht gestattet. Für die Entsorgung des Abwassers ist pro Grundstück ein separater Hausanschluss zu errichten.

- Hochwasserschutz**
Es wird darauf hingewiesen, dass es keinen absoluten Schutz bei einem Hochwasserereignis geben kann. Es wird immer ein Restrisiko bleiben, auch wenn alle vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt wurden. Bei einem stärkeren Hochwasserereignis als einem HQ 100 kann es zu einem Überströmen von Bauwerken und dem Versagen von Hochwasserschutzanlagen kommen, sodass eine Eigenvorsorge von Betroffenen durchzuführen ist.

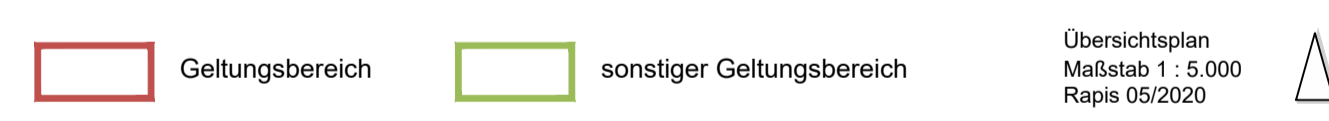
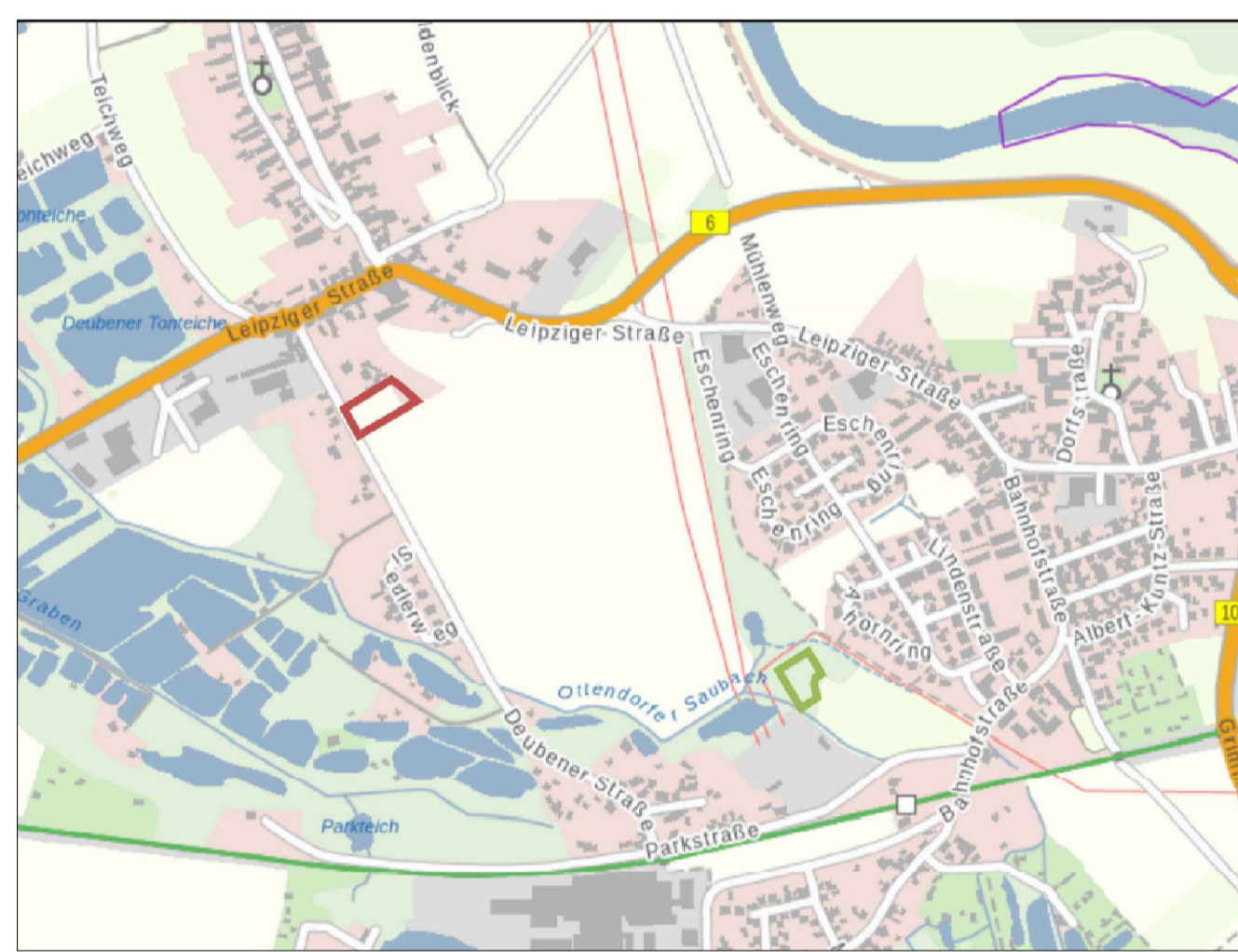
- Immissionsschutz (Lärm, Rauchgas, Blendung, Staub und Gerüche)**
Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sind die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (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 Lüftungsöffnungen, 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 Moduloberfläche zu berücksichtigen.

- Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

- Bauzeitenregelung**
Zur Vermeidung von Störungen während der Paarungszeit der Amphibien sind die Baumaßnahmen für den Zeitraum von Anfang März bis Ende Juni auf die Tageszeit von Sonnenauf- bis Sonnenuntergang zu begrenzen. Erdarbeiten zur Erstellung der baulichen Anlagen sind ausschließlich außerhalb der Wanderungszeiten der beiden Amphibienarten (Laubfrosch und Springfrosch) durchzuführen. Während der Monate Februar, März und Oktober sind Erdarbeiten zu unterlassen.



Plangrundlagen

Als planerische Grundlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Bennewitz, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen GeoSN (Quelle: GeoSN, dl-de/by-2.0 Stand: 05/2020) und die Vermessung mit Zerlegungsentwurf durch das Vermessungsbüro Hubert Mütze vom 22.06.2021.

Auftraggeber

Gemeinde Bennewitz
Bahnhofstraße 24, 04828 Bennewitz
fon (03 42 5) 89 32 0 fax (03 42 5) 89 32 40

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
Landkreis: Landkreis Leipzig
Gemarkung: Deuben

Höhenbezug: DHHN 2016
Gemeinde: Bennewitz
Flurstück: 87/2

Bebauungsplan "Fabrikweg Nord", Bennewitz OT Deuben
Entwurf

Projektnr.: 19-152
Phase: Entwurf

Plan-Name: 19-152_E_BP.pdf
Plan-Maße: 780 mm x 520 mm

Maßstab: 1:500
Blatt: 1 Bl.