



### 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 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) 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 (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 A (Planzeichnung)

#### Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

##### I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

GRZ 0,4	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
II	maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
FH 9,0	maximal zulässige Firsthöhe in Meter

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

o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

	Einfahrtsbereich
--	------------------

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

	Versorgungsfläche Abwasser (Niederschlagswasserentsorgung)
--	--

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

	private Grünfläche, Zweckbestimmung: "privater Erholungsgarten"
--	---

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

	Erhalt von Einzelbäumen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse  
GRZ Firsthöhe

Bauweise

Bemaßung in Meter

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

	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	bauliche Anlagen im Bestand
	geplanter Abriss von Bestandsgebäuden
	geplanter Neubau mit definierter Nutzung

##### III. Nachrichtliche Übernahmen

	Hauptversorgungsleitung Bestand (oberirdisch)
	Hauptversorgungsleitung Bestand (unterirdisch)
TK	Telekommunikationstrasse
TW	Trinkwasser
SW	Schmutzwasser
ST	Stromtrasse
OBr	Brunnen
	unterer Höhenbezugspunkt in Meter über NHN im DHHN 2016

### Planteil B (Textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

##### I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3a BauGB und § 4 BauNVO)
  - 1.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
  - 1.2 Zulässig sind gemäß Pläneinschrieb ein Wohnhaus, bestehend aus einer Wohneinheit mit separatem Bürogebäude und die der Hauptanlage dienenden Nebenanlagen wie Pool-Terrasse, Saunahaus, Garage, Carport, Sommerküche sowie Zufahrten und Stellplätze.
2. **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 gemäß Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen hat als unteren Höhenbezugspunkt die Höhe des Schachtdeckels im Bereich des Nepperwitzer Weges mit der maßgeblichen Bezugshöhe von 138,44 Meter über NHN im DHHN 2016.
3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 Abs. 1 BauNVO)
  - 3.1 Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig.
4. **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - 4.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche Abwasser in eine Versickerungsanlage einzuleiten und zu versickern.
5. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - 5.1 Innerhalb der privaten Grünfläche sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.
6. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - 6.1 M1 - Abbruch und Entseelung bestehender Gebäude  
Die bestehenden Gebäude sind vollständig abzureißen, eventuell bestehende (Flächen-)Fundamente sind vollständig zu entfernen, um eine ungehinderte Versickerung von Niederschlägen zu ermöglichen.
  - 6.2 M2 - Bindung und Erhaltung von Altbäumen  
Die zum dauerhaften Erhalt festgesetzten Gehölze dürfen nicht beschädigt oder entfernt werden. Hierzu ist die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ unbedingt zu beachten. Zum Schutz der Gehölze dürfen diese nur fachgerecht und zur Wahrung der Verkehrssicherheit zurückgeschnitten werden. Eventuelle Schnittmaßnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02., durchgeführt werden. Bei abgehenden Gehölzen ist spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode Ersatz zu schaffen.
  - 6.3 M3 - Wiederbegrünung der vegetationsarmen Flächen  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich sind als privater Erholungsgarten anzulegen und zu begrünen.
  - 6.4 M4 - Pflanzung von Bäumen  
Innerhalb des Grundstückes sind 4 Laub- oder Obstbäume (25 m² kronenüberschirmte Fläche im Endzustand) zu pflanzen. Es sind einheimische, standortgerechte Gehölze in einer Qualität der Bäume als Hochstamm 2xv oB StU 8-10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzung von Obstbäumen sind vorzugsweise regionaltypische Sorten oder Wildsorten zu verwenden.

##### II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- (1) **Archäologie/Denkmalerschutz**  
Das Vorhaben unterliegt der Genehmigungspflicht gemäß § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung durch die zuständige untere Denkmalenschutzbehörde des Landkreises Leipzig, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.  
Das Landesamt für Archäologie Sachsen ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen.  
Im Zuge der Erdarbeiten können sich bei entsprechender Befundlage archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern des Landesamtes für Archäologie ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen/Personen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.  
Im Fall von auftretenden Funden bei der Durchführung von Bodenaufschlussarbeiten ist die gesetzliche Meldepflicht nach § 20 Abs. 1 und Abs. 2 SächsDSchG zu beachten. Funde sind Sachen, Mehrheiten von Sachen, Teile oder Spuren von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale handelt. Deren Entdeckung ist unverzüglich der Denkmalenschutzbehörde anzuzeigen.  
Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die übrigen.
- (2) **Brunnenrückbau/Brunnensanierung**  
Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 WHG ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 135 sind Brunnen, die nicht mehr betrieben und gewartet werden oder erhebliche bauliche Mängel aufweisen, zur Vermeidung von Wasserwegsamkeiten fach- und grundwasserleitertgerecht zurückzubauen.
- (3) **Bauzeitenregelung (V5)**  
Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtmissionen von in der Umgebung befindlichen schutzbedürftigen Wohnungen und geschützten, dämmungs- und nachtaktiven Tierarten (z.B. Fledermausarten u.a.) auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr zu begrenzen.  
Der Baubeginn hat außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 01. März und dem 30. September zu erfolgen. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit nicht möglich sein, ist eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.  
Wird ein Nachweis von brütenden Vogelarten erbracht, ist die weitere Verfahrensweise mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase abzuwarten.
- (4) **Altbergbau**  
Unweit des Vorhabens wurde Braunkohle im Tiefbau abgebaut. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen bekannt, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.  
Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbauebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtriskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.  
Über eventuell angestoffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
- (5) **Aktiver Bergbau (Staub und Lärm)**  
In einer Entfernung von ca. 250 m zum Vorhaben befindet sich der aktive Tagebau Gottschalke (Betriebsnummer 6038). Zeitweilige Beeinträchtigungen durch Staub und Lärm sind lokal begrenzt nicht auszuschließen. Es ist aber davon auszugehen, dass die zulässigen Richtwerte der TA-Luft bzw. TA-Lärm eingehalten werden.

### 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.  
Borna, den ..... Siegel .....  
Landkreis Leipzig  
Vermessungsamt
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Machern hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.  
Machern, den ..... Siegel .....  
Karsten Frosch,  
Bürgermeister
3. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Verfügung ..... mit AZ: ..... erteilt.  
Borna, den ..... Siegel .....  
Landkreis Leipzig
4. Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem dazugehörigen Beschluss des Gemeinderates vom ..... übereinstimmt.  
Machern, den ..... Siegel .....  
Karsten Frosch,  
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 ..... 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.  
Machern, den ..... Siegel .....  
Karsten Frosch,  
Bürgermeister



räumlicher Geltungsbereich (RAPIS 02/2022)      Übersichtsplan  
Maßstab 1:10.000

<b>Plangrundlagen</b>		Als planerische Grundlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Machern, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen GeoSN (Quelle: GeoSN, dl-deby-2-0, Stand: 05/2020), sowie die Planungs- und Entwurfsvermessung im Maßstab 1:500 (Andreas Schmidt Vermessungs- und Projektmanagement, Stand: 27.04.2016).	
<b>planaufstellende Kommune</b>		Gemeinde Machern Schloßplatz 9, 04827 Machern fon (03 42 92) 850 0    mail sekretariat@gemeinde-machern.de	
<b>Vorhabenträger</b>		André Dietrich Waldstraße 17, 04105 Leipzig	
<b>Entwurfsverfasser</b>		 büroknoblich Landschaftsarchitekten BDIA/IFLA Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin fon (0 34 23) 7 58 60-0    mail info@bk-landschaftsarchitekten.de	
<b>Lagebezug:</b> ETRS89_UTM-33N		<b>Höhenbezug:</b> DHHN 2016	
<b>Landkreis:</b> Leipzig		<b>Gemeinde:</b> Machern	
<b>Gemarkung:</b> Machern		<b>Flurstück:</b> 1071	
<b>Datum</b>	<b>Name</b>	<b>Unterschrift</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</b> <b>"Nepperwitzer Weg 27"</b>  Entwurf mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
Gezei. 26.06.20	Rus		
Bearb. 13.05.22	Rus		
Gepr. 13.05.22	Kno		
<b>Projektnr.:</b> 20-048	<b>Plan-Name:</b> BP 20-048_E_A0_OP.pdf	<b>Maßstab</b>	<b>Blatt</b> 1
<b>Phase:</b> Entwurf	<b>Plan-Maße:</b> 780 mm x 510 mm	1:500	1 Bl.