

**Planteil A (Planzeichnung)**

**Planzeichenerklärung gemäß PlanZV**

**I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

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

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

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

△ nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Grundstückszufahrt

▲ Einfahrt

**5. Sonstige Planzeichen**

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

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (VG)	Erläuterung der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl (GRZ)		
Bauweise		

3 m Bemaßung in Meter

GFL mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen**

— Flurstücksgrenze

239/10 Flurstücksnummer

▨ Gebäude, Bestand

▭ Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Erweiterung Autohaus Lieske, 1. Änderung"

**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 und § 4 BauNVO)

1.1 Im WA sind Wohngebäude und die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Unzulässig sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.

2. **Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

2.1 Je Wohneinheit im WA sind mindestens 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück zu errichten.

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

3.1 Die mit "GFL" bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 33/15 und 35/9 der Gemarkung Sprotta Flur 1, sowie der Versorgungsträger zu belasten.

4. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend DIN 4109 (Schlaf-, Gäste- und Kinderzimmer) sowie Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone), an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind, sind an der zu den maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen abgewandten Fassadenseite der geplanten Wohnbebauung anzuordnen. Dies betrifft vornehmlich die Fassaden in Richtung der nördlich vorbeiführenden B 87.

4.2 Ist eine solche Grundrissorientierung nach Punkt I nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (sofern als Schlafraum genutzt), an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte „Nacht“ überschritten werden, besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen, z.B.: schalldämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich öffnende Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden. Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass in den schutzbedürftigen Räumen nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

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

(1) **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. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

(2) **Niederschlagsversickerung**

Eine Versickerung von Regenwasser/Oberflächenwasser, z.B. aus dem Überlauf einer Zisterne, ist möglich und kann in ein horizontales Bauwerk (Rohrversickerung, Rigolenversickerung, Sickerblöcke oder Sickertunnel der Bauart Graf) in Schicht 2/3 erfolgen.

(3) **Rechtliche Sicherung der Zufahrt**

Gemäß § 4 Abs. 1 SächsBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Eine rechtliche Sicherung liegt vor, wenn eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen oder wenn dafür eine Baulast übernommen worden ist.

(4) **Geothermiebohrungen**

Der Planungsbereich befindet sich im Verbreitungsgebiet der tertiären Glimmersand- und Glaukonitsandschichten (tieferer Abschnitt des sog. Grundwasserleiters 5). Im Bereich des Plangebietes ist ab einem Höhenniveau von ca. 60 m ü. NHN mit dem Antreffen der Sande zu rechnen. Die Glimmersandschichten/Glaukonitsandschichten stellen aufgrund ihrer weitflächigen Verbreitung, der hohen Schutzfunktion ihrer Deckschichten sowie der guten Ergiebigkeit des Grundwasserleiters bzw. der Qualität des Grundwassers einen bedeutenden Grundwasserleiter im Bereich des Landkreises Nordsachsen dar, der langfristig vor Eingriffen geschützt werden soll. Es ist daher zu erwarten, dass mögliche Geothermiebohrungen seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen) auf eine maximale Bohrtiefe von ca. 35-40 m begrenzt werden.

(5) **Immissionsschutz (Lärm, Rauchgas)**

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sind die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 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 kW in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen.

**Verfahrensvermerke**

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

Eilenburg, ..... Siegel Landkreis Nordsachsen Vermessungsamt

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

Doberschütz, ..... Siegel Roland März, Bürgermeister

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom ..... übereinstimmt.

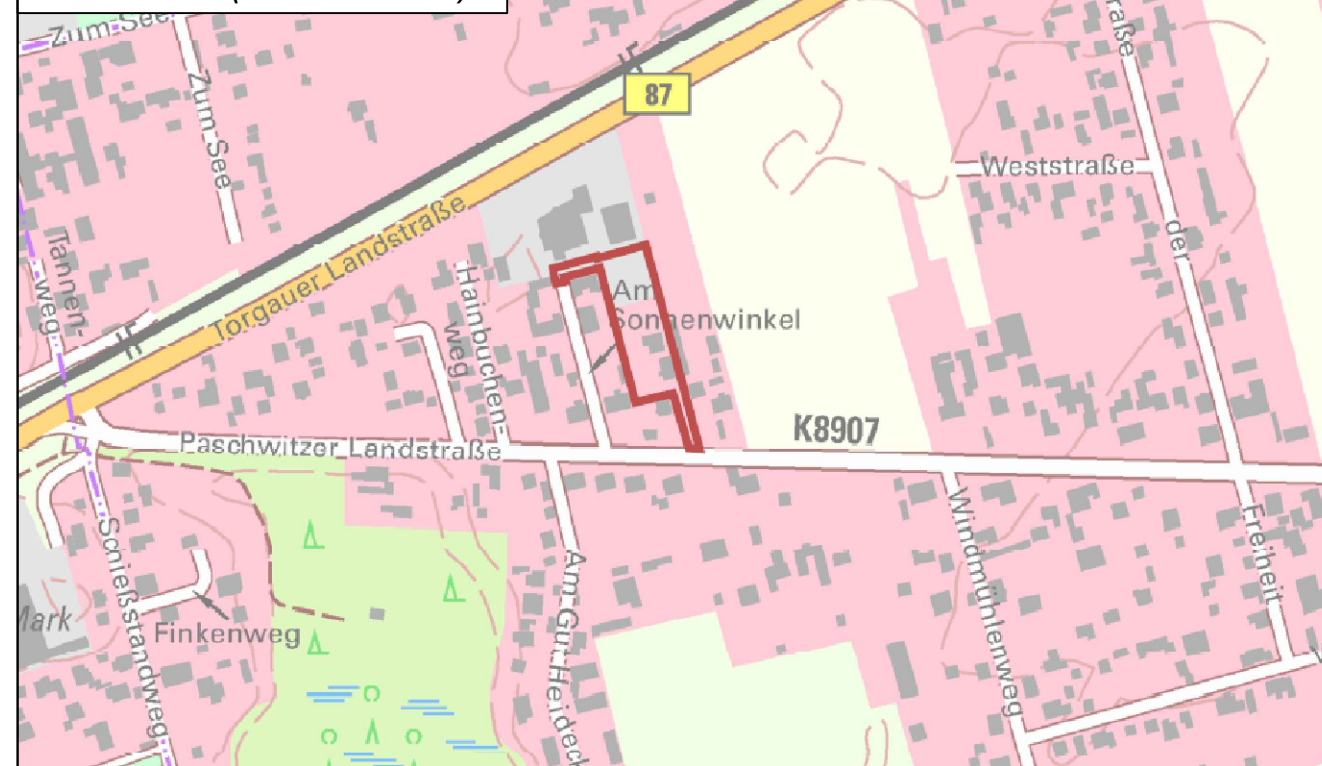
Ausgefertigt, Doberschütz, ..... Siegel Roland März, Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss 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.

Doberschütz, ..... Siegel Roland März, Bürgermeister

**Übersichtskarte (Maßstab 1 : 5.000)**



Digitale Katasterauszug der Gemeinde Doberschütz, Geoportal Sachsenans (© GeoSN, di-deby-2-0, Stand: 07/2022).

Legend: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, Bebauungsplan "Am Sonnenwinkel" OT Sprotta-Siedlung

**gesetzliche Grundlagen** Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

**planaufstellende Kommune**  
Gemeinde Doberschütz  
Breite Straße 17, 04838 Doberschütz  
fon (03 42 44) 54 00 mail info@doberschuetz.de

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

**Lagebezug:** ETRS89\_UTM-33N  
**Landkreis:** Nordsachsen, Leipzig  
**Gemarkung:** Sprotta, Flur 1  
**Höhenbezug:** DHHN 2016  
**Gemeinde:** Doberschütz  
**Flurstück:** verschiedene

	Datum	Name	Unterschrift
<b>Gezei.</b>	12.10.22	Rus	
<b>Bearb.</b>	11.03.24	Rus	
<b>Gepr.</b>	11.03.24	Kno	

**Bebauungsplan "Am Sonnenwinkel" OT Sprotta-Siedlung**  
2. Entwurf