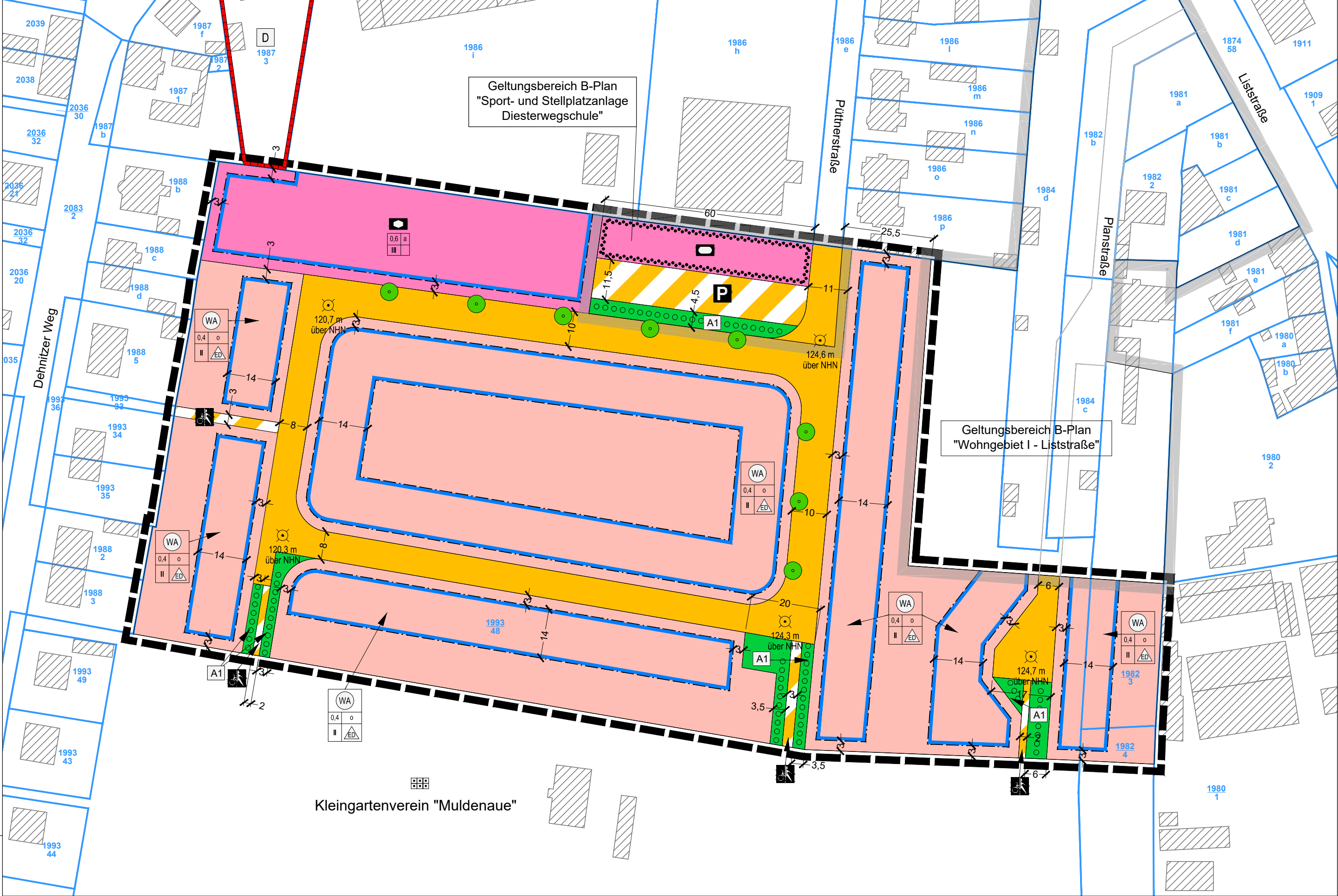




Planteil A (Planzeichnung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB, § 4 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet
- Flächen für den Gemeinbedarf für sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, Zweckbestimmung: für Schule und Kindergarten

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

- 0,4/0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- II/III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung: Schulsport

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

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- öffentliche Stellplatzanlage
- öffentlicher Rad- und Gehweg

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

- Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: gestaltete Abstandsfläche

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

- Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen (Maßnahme A1)
- Anpflanzen von Straßenbäumen (Maßnahme A2)

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Geltungsbereich der B-Pläne "Sport- und Stellplatzanlage Diesterwegschule" und "Liststraße I"
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Art der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise
- Anzahl der Vollgeschosse
- Bebauungsart
- Bemaßung in Meter

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

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 SächsDSchG)
- Kleingartenverein "Muldenaue"
- Verkehrsfläche B-Plan "Wohngebiet I - Liststraße" (Planstraße)

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 BauGB und § 4 BauNVO)

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- 1.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Kindergarten“ sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck der Einrichtung dienen. Es ist eine außerschulische Nutzung des Gebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Die Freiflächen können außerhalb der Schulzeilen als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt werden.

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

- 2.1 Für die Fläche für den Gemeinbedarf ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Länge der Baukörper > 50 m ist zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.
- 2.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen ist nicht zulässig. Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 3.1 A1: Anpflanzen von Gehölzen
Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind auf einer Fläche von insgesamt ca. 900 m² Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Es sind Gehölzgruppen unterschiedlicher Struktur und Höhe anzulegen, die sich aus einheimischen, vielfältigen standortgerechten Gehölzen gemäß der Pflanzliste im Umweltbericht zusammensetzen.
- 3.2 A2: Anpflanzen von Straßenbäumen
Straßenbegleitend sind mindestens 8 Bäume zu pflanzen. Geeignete Arten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.
- 3.3 A3: Befestigung von Stellplatzflächen und Zufahrten
Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 Prozent Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

4. Maßnahmen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die geeignet nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

- 5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)
Je Wohneinheit ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) mindestens 1 Stellplatz auf dem dazugehörigen Grundstück zu errichten und nachzuweisen.
- 6. Einfriedungen
Die Einfriedungen der Grundstücke sind so anzulegen, dass die Kleintierdurchgängigkeit durch einen Bodenabstand von mindestens 15 cm gewährleistet wird.
- 7. Begrünung nicht überbauter Flächen (Gestaltungsmaßnahme G1) (§ 8 SächsBO)
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Steinschüttungen in Verbindung mit Abdeckvliesen oder Folien sind zur Gestaltung der Freiflächen nicht zulässig.

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

- 1. Archäologie/Denkmalschutz
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. Hinweis zur Maßnahme A1
Die Qualität der Bäume sollte mindestens 2xv oB STU 8-10 entsprechen. Die Qualität der Sträucher ist mit 2xv oB 100-150 cm anzusetzen. Die Pflanzungen haben spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.
- 3. Hinweis zur Maßnahme A2
Die Bäume sind mit einer Qualität als Hochstamm 3xv, mDb, STU 14-16 cm zu pflanzen. Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege und eine zweijährige Entwicklungspflege für die Gehölze vorzusehen. Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorte sind nicht zwingend. Abweichungen sind zulässig, soweit die festgesetzte Anzahl der zu pflanzenden Bäume unverändert bleibt.
- 4. Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung
Im den allgemeinen Wohngebieten ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu sammeln und der Brauchwassernutzung zuzuführen, zu versickern oder zu verdunsten. Dazu ist auf das konkrete Bauvorhaben gerichtet eine Entwässerungslösung zu erarbeiten und nachzuweisen.
- 5. Bauzeitenregelung - Vermeidungsmaßnahme V5
Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr zu begrenzen. Das Baufeld ist außerhalb der Hauptbrutzeiten der Vögel (1. März bis 31. August) freizumachen (= Abrissarbeiten der KGA). In diesem Zeitraum sind die Vegetationsbeseitigung und die Gehölzfällungen (ausschließlich zwischen 01.10. und 28.02.) durchzuführen.
- 6. Umhängen von Nisthilfen - Vermeidungsmaßnahme V6
Sofern sich an zu fallenden Bäumen in den Kleingärten Nisthilfen (Vogelkästen) befinden, sind diese an einen anderen Baum innerhalb der KGA „Muldenaue e.V.“ außerhalb des Plangebietes auf etwa gleicher Höhe und in gleicher Ausrichtung (Ausschluss Nordausrichtung, optimal Südostausrichtung) umzuhängen. Dabei ist zu beachten, dass dies bis zum Beginn der darauffolgenden Brutzeit der Vögel, also bis Ende Februar, durchzuführen ist.
- 7. Kontrolle auf Fledermausbesatz vor Baufeldfreimachung V7
Kurz vor Abriss der KGA sind relevante Quartierstrukturen (Altbäume, Lauben) auf einen Besatz und Quartiernutzung durch Fledermäuse durch einen Fledermausexperten zu untersuchen. Sollten besetzte Quartiere oder Nutzungsspuren vormaliger Quartiernutzungen gefunden werden, ist mit dem Abriss abzuwarten, bis die Quartiere verlassen sind und Fledermäuse in die Winterquartiere ziehen. Pro erfasstem Quartier sind innerhalb von 12 Wochen mindestens zwei Ersatzquartiere im Geltungsbereich an geeigneten Stellen (Gebäude, Gehölze, möglichst in Südostausrichtung) anzubringen. Diese haben in Abstimmung mit einem Fledermausexperten zu erfolgen. Die Kästen sind dauerhaft Instand zu halten.

Verfahrensvermerke

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

Borna,

Siegel

.....
Landratsamt Landkreis Leipzig
Vermessungsamt
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Wurzen,

Siegel

.....
Buchta, Oberbürgermeister
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats vom übereinstimmt.

Ausgefertigt, Wurzen,

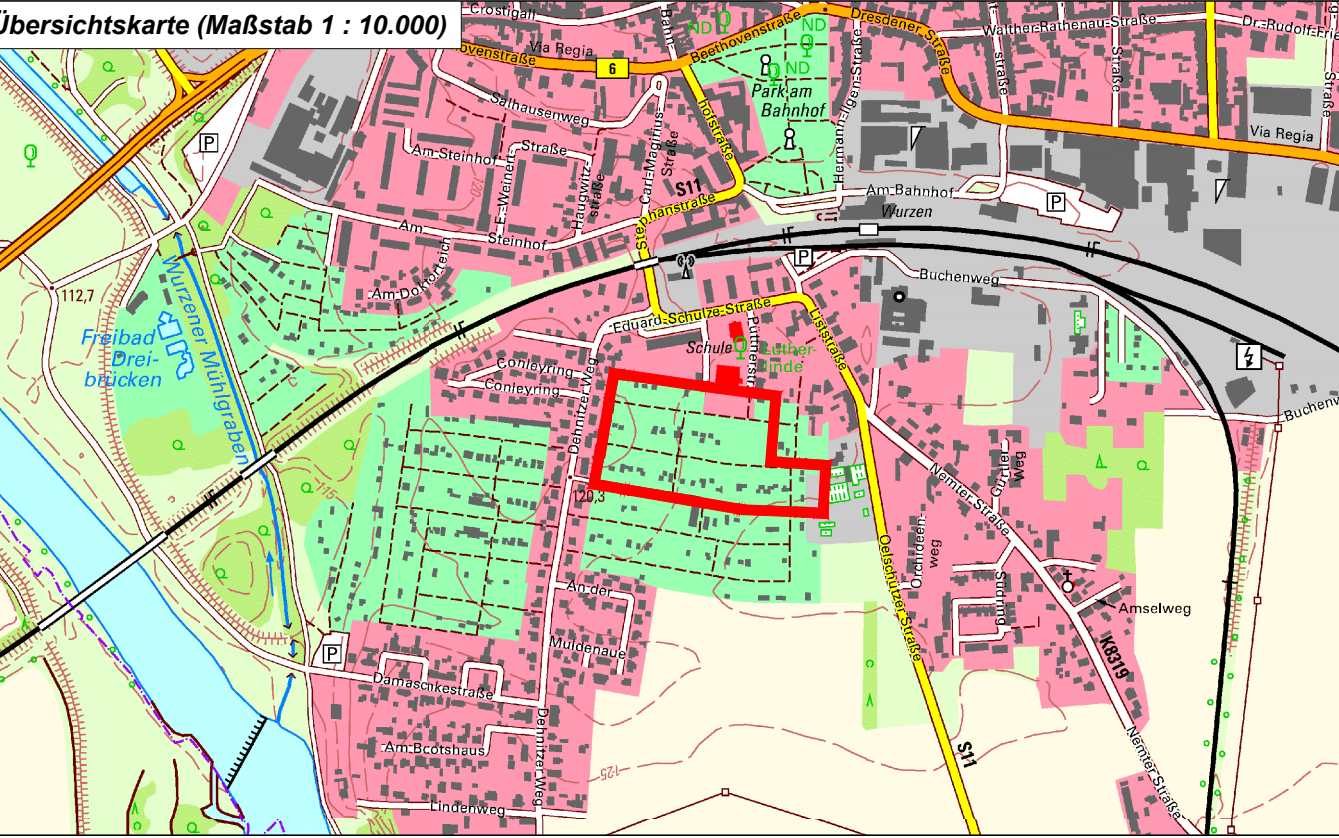
Siegel

.....
Buchta, Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss 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, wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§ 214 BauGB), 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.

Wurzen,

Siegel

.....
Buchta, Oberbürgermeister



- Umgrenzung Geltungsbereich
Bebauungsplan "Wohngebiet Liststraße II"

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. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

planaufstellende Kommune Große Kreisstadt Wurzen
Friedrich-Ebert-Straße 2, 04808 Wurzen
fon (0 34 25) 8560-0 mail: stadtverwaltung@wurzen.de

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

Lagebezug: ETRS89 UTM-33N
Landkreis: Leipzig
Gemarkung: Wurzen
Höhenbezug: DHHN2016
Gemeinde: Große Kreisstadt Wurzen
Flurstück: 1993/48 (tlw.), 1982/3 (tlw.), 1982/4 (tlw.)

Datum	Name	Unterschrift
Gez. 22.01.25	Rus	
Bearb. 14.04.25	Rus	
Gepr. 14.04.25	Kno	

Projektnr.: 20-169
Phase: Vorentwurf
Plan-Name: 20-169_VE_20250414.pdf
Plan-Maße: 780 mm x 540 mm
Maßstab 1:1.000
Blatt 1
1 Bl.

