

Punktkoordinaten:
P1: 342411.31 O 5694298.43 N
P2: 342343.57 O 5694251.59 N
P3: 342331.36 O 5694192.38 N
(Lagebezug: ETRS89 UTM Zone 33N)

Planenteil 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 und § 6a BauNVO)

WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MU urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

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

0,15 / 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
I / IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise

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

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

6. Sonstige Planzeichen

P1 Hilfskoordinate zur Gewährleistung der Darstellbarkeit

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

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

6. Sonstige Planzeichen

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung	
0,15	o	Grundflächenzahl (GRZ) Bauweise
I	Anzahl der Vollgeschosse	

— 3 — Bemaßung in Meter

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

— Flurstücksgrenze
1993/48 Flurstücksnummer
Gebäudebestand

Planenteil 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 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude zulässig. Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nur ausnahmsweise zulässig. Unzulässig sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen).

1.2 Im urbanen Gebiet (MU) sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürgebäude, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Wurzener Liste“, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO allgemein zulässig. Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Anteil der zentrenrelevanten Sortimente von über 10 Prozent gemäß „Wurzener Liste“, Vergnügungstänzen und Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Obergrenze der je Baugrundstück zulässigen Grundfläche für Hauptanlagen 50 m².

2.2 Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück darf durch überdachte sowie nicht überdachte Außenwohnbereiche (Terrassen) um bis zu 15 m² je Baugrundstück überschritten werden.

2.3 Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) um 0,05 bis zu einer GRZ von insgesamt 0,2 für Nebenanlagen und Stellplätze ist zulässig.

2.4 Im urbanen Gebiet (MU) ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

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

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Pläneinschrieb durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

3.2 Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Im urbanen Gebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Länge der Baukörper größer 50 m ist zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

5. Maßnahmen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

5.1 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)

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Je Wohneinheit ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens 1 Stellplatz auf dem dazugehörigen Grundstück zu errichten und nachzuweisen.

7. Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke sind so anzulegen, dass die Kleintierdurchgängigkeit durch einen Bodenabstand von mindestens 15 cm gewährleistet wird.

8. Begrünung nicht überbauter Flächen (§ 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.

9. Werbeanlagen (§ 10 Abs. 3 SächsBO)

Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in grellen, aufdringlichen und wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind nicht zulässig.

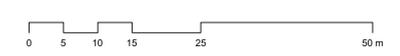
III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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. Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu sammeln und der Brauchwasserentwertung zuzuführen, zu versickern oder zu verdunsten. Dazu ist auf das konkrete Bauvorhaben gerichtet eine Entwässerungslösung zu erarbeiten und nachzuweisen.



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.

Borna, Siegel Landratsamt Landkreis Leipzig Vermessungsamt

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

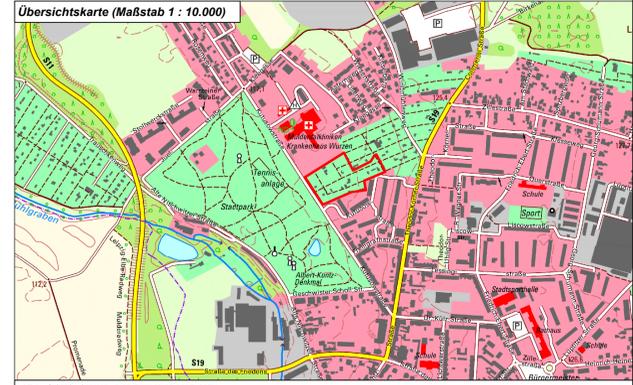
Wurzen, Siegel Buchta, Oberbürgermeister

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

Ausgefertigt, Wurzen, Siegel Buchta, Oberbürgermeister

4. 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Wurzen, Siegel Buchta, Oberbürgermeister



gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1.03.2024 (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
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89 UTM-33N **Höhenbezug:** DHHN 2016
Landkreis: Leipzig **Gemeinde:** Große Kreisstadt Wurzen
Gemarkung: Wurzen **Flurstück:** verschiedene

Datum	Name	Unterschrift
Gezei. 25.04.25	Rus	
Bearb. 25.04.25	Rus	
Gepr. 25.04.25	Kno	

Bebauungsplan "Am Windmühlenweg" Wurzen
Vorentwurf

Projektnr.: 22-092 **Plan-Name:** 22-092_BP_VE_A0.pdf **Maßstab** **Blatt** 1
Phase: Vorentwurf **Plan-Maße:** 970 mm x 550 mm **1:500** **1 Bl.**