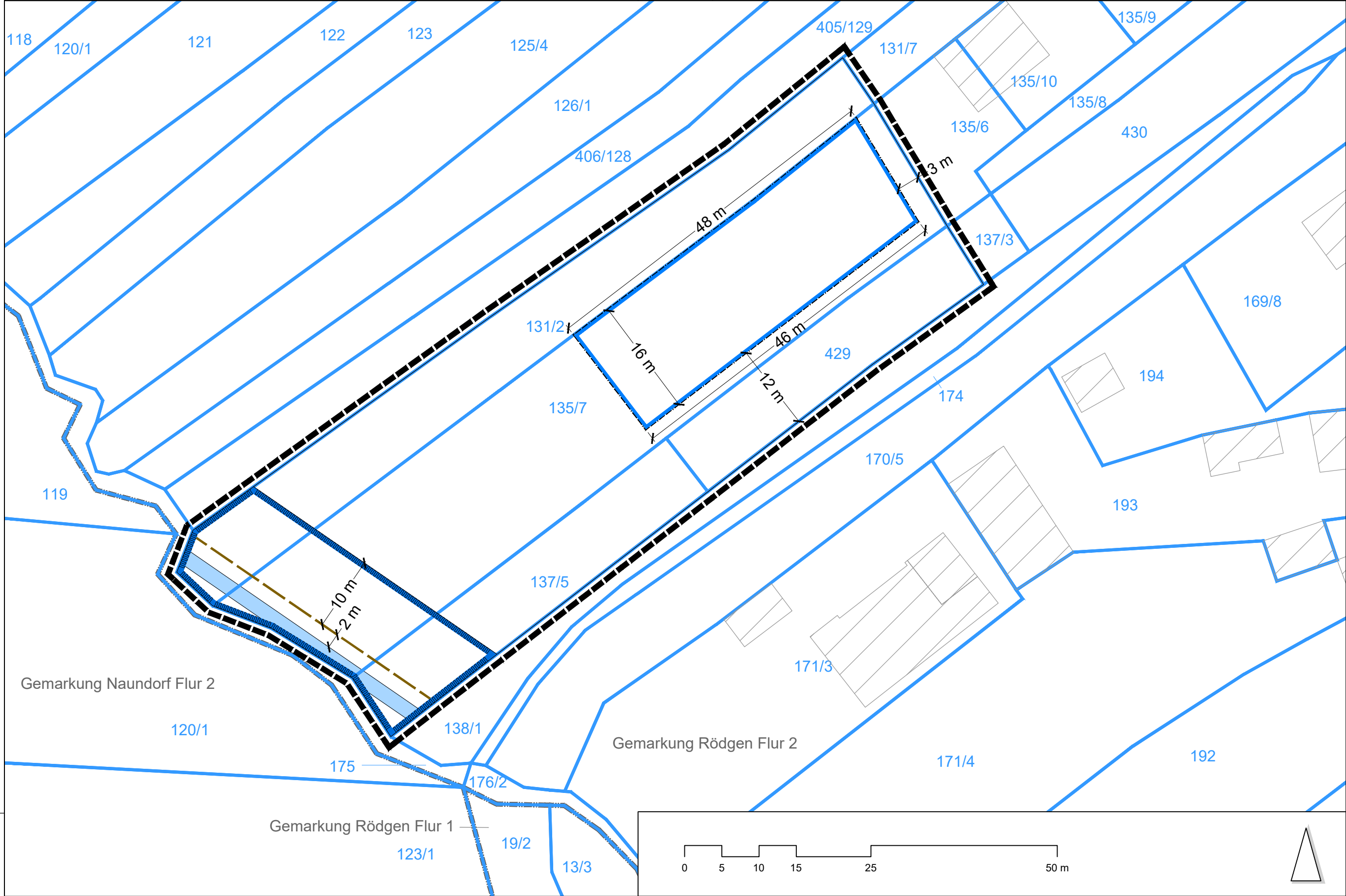




Planzeichenerklärung	
Planzeichenerklärung gemäß PlanZV	
I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	
1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)	
GRZ 0,2	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)	
	Baugrenze
3. Flächen Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
4. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Bemaßung in Meter
II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen	
	Gemarkungsgrenze
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	bauliche Anlage (Bestand)
	Böschungskante

Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Pressener Straße“, OT Rödgen, Gemeinde Zschepplin

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist i.V.m. § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Zschepplin am mit Beschluss-Nr. folgende Satzung beschlossen:

§1 Räumlicher Geltungsbereich	Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 131/2, 135/7, 137/5 und 429 in der Gemarkung Rödgen Flur 2, Gemeinde Zschepplin, OT Rödgen.
§2 Zulässigkeit von Vorhaben	Für die Bebauung der im räumlichen Geltungsbereich der Satzung liegenden Flurstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen: (1) zulässige Grundfläche und Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,2 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. (2) Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. (3) Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. (4) Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
§3 Gestaltungsmaßnahmen	<u>G1 - Gestaltungsmaßnahme zur Steigerung der Strukturvielfalt</u> Alle nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 Abs. 1 SächsBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (Rasen, Stauden, Bodendecker und/oder Gehölze). Hierzu zählt ebenfalls der Verzicht auf großflächige Schotter- oder Kieselsteinflächen, insbesondere in Verbindung mit der Abdeckung des Bodens mit Folien und Vliesen. Geeignete Arten für Gehölzpflanzungen sind der Begründung zu entnehmen.
§4 Inkrafttreten	Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
(1) <u>Archäologie/Denkmalerschutz</u> 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) <u>Versickerung von Niederschlagswasser</u> Das Niederschlagswasser soll in einem oder mehreren flachen Mulden-Rigolen-Elementen mit einer Tiefe von ca. 0,70 m gespeichert und in einer Kombination aus Versickerung im Mutterboden und dem Geschiebelehm mit Sandschichten sowie einer Verdunstung über die Geländeoberfläche entsorgt werden. Das Mulden-Rigolen-Element soll als eine begrünten Mulde mit darunter liegender Rigole angelegt werden. Die Versickerungsmulde soll ohne Längsgefälle angelegt werden. Zur Errichtung des Mulden-Rigolen-Elementes sollen zunächst der Mutterboden vollständig und Teile des Lösses bzw. Geschiebelehms abgetragen werden. Anschließend soll die Rigole mit der erforderlichen Breite, Länge und Tiefe mit horizontaler Sohle freigelegt werden.	

In die Vertiefung soll ein gut abgestufter, lehmfreier Kiessand in einer Stärke von ca. 20 cm eingebaut werden. Die Abdeckung soll mit stark sandigem Mutterboden ($k \geq 1 \times 10^{-4}$ m/s) in einer Stärke von mindestens 20 cm erfolgen. Der Mutterboden muss den in der DWA-A 138-1 (2024) geforderten Spezifikationen entsprechen.

Anschließend soll die Muldenoberfläche begrünt werden. Die Vegetation in der Mulde ist zu pflegen. Die Einleitung des Niederschlagswassers sollte erst erfolgen, wenn sich eine stabile und flächendeckende Wurzelschicht entwickelt hat (Dauer je nach Jahreszeit 3 bis 6 Monate).

Der Zufluss zur jeweiligen Versickerungsmulde muss oberflächennah (über die Randbereiche der befestigten Flächen oder über Gerinne) erfolgen. Am Einlauf der Mulde ist ein Erosionsschutz (z.B. eine Steinschüttung) erforderlich.

Alle Materialien im Bereich der Versickerungsanlagen müssen chemisch unbedenklich sein.

In dieser Mulde verläuft neben der Versickerung der Niederschläge weiterhin eine Evapotranspiration (Verdunstung über Boden- und Pflanzenoberfläche).

Bei Niederschlägen staut sich das anfallende Wasser zunächst in der Sickermulde ein. Es wird über eine Bodenpassage von der darunter liegenden Rigole aufgenommen und über Versickerung und Verdunstung aus dem Bereich der Rigole und der Mulde entfernt.

In Folge der geringen Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes kann es zu einem periodischen Überstauen der Versickerungsanlage kommen. Durch eine geeignete Gestaltung der Geländeoberfläche ist ein Abfließen des Wassers über die Oberfläche in benachbarte Grundstücke und zu den Gebäuden zu verhindern.

Die Fassung des anfallenden Wassers in einer Zisterne und die Nutzung als Brauchwasser entlastet die Versickerungsanlage. Die Zisterne ist jedoch so anzuordnen, dass das Niederschlagswasser im freien Gefälle der Sickermulde zufließen kann.

Anderenfalls sind ausreichend dimensionierte Hebeanlagen zu installieren. Alternativ kann eine Zisterne mit gelochtem Deckel innerhalb der Mulde angeordnet werden, so dass das in die Sickermulde einfließende Wasser der Zisterne zulaufen kann.

Bei der Errichtung der Versickerungsanlagen sind die Vorschriften des DWA - Arbeitsblattes A 138-1 (2024) zu beachten. Insbesondere sind die Abstände zu Gebäuden (Empfehlung $\geq 3,0$ m) und Grundstücksgrenzen (Empfehlung $\geq 2,0$ m) einzuhalten.

(3) Immissionsschutz (Lärm, Rauchgas, Blendung)
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 in Gebieten die dem Wohnen dienen (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (Stand: 28.08.2023) 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. Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen werden als Minderungsmaßnahmen matte Oberflächen, veränderte Neigungswinkel, Vergrößerung des Abstands zur umliegenden Bebauung sowie die Abschirmung der Solarmodule durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante empfohlen.

(4) Vermeidungsmaßnahmen
V1 Baumschutz um das Baufeld:
Während der Bauphase sind Bäume - sofern sie nicht weit genug abseits des Baugeschehens liegen, um unbeabsichtigte Verletzungen auszuschließen - im Randbereich des Baufeldes durch Markierung des Baufelds vor mechanischen Schäden zu bewahren. Können Beeinträchtigungen von Baumkronen (Randbereiche des Baufeldes) nicht ausgeschlossen werden, ist vorsorglich eine Einkürzung der betroffenen Kronenbereiche vorzunehmen. Ein Eingriff in den Wurzelbereich von Bestandsgehölzen ist zu unterlassen. Die Baustelleneinrichtungen und Materiallagerplätze sind außerhalb von sensiblen Bereichen (Traufbereiche von Bäumen) zu legen. Erdreich ist ebenfalls außerhalb jener Bereiche zu lagern.

V2 Vermeidung/Verminderung von Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen:
Bei der Gestaltung von Gebäuden soll darauf geachtet werden, glatte oder spiegelnde Oberflächen an Gebäuden in ihrer Flächenausdehnung zu reduzieren oder durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu gestalten. Einfache Vogelsilhouetten-Aufkleber sind nicht wirksam und ungeeignet. Nähere Informationen sind der Begründung zu entnehmen.

V3 Bauzeitliche Beachtung des Gewässerrandstreifens:
Während der Bauphase ist der Gewässerrandstreifen durch eine sichtbare Absperrung (z. B. Bauzaun oder Flatterband mit Hinweisschild) deutlich zu markieren, um unbeabsichtigte Eingriffe zu vermeiden. Eine Befahrung oder Zwischenlagerung von Baumaterialien im Randstreifen ist auszuschließen. Die bestehende Ufervegetation ist zu erhalten und darf nicht beeinträchtigt werden.

V4 Baubedingter Schutz von Tieren:
Anzulegende Baugruben oder -gräben sind so herzustellen, dass hineinstürzende Tiere die Möglichkeit haben, diese selbständig wieder zu verlassen. Dies kann beispielsweise durch Bodenmodellierungen (Rampe) oder den Einbau von Brettern o.ä. erfolgen. Bei kleinen Baugruben können Abdeckungen (z.B. mit Metallplatten) ausreichend sein. Die Maßnahmen sind während der gesamten Bauzeit, wo erforderlich, einzuhalten und gilt nur für Gruben, die über Nacht offengehalten werden.

(5) Gewässerrandstreifen
Der Gewässerrandstreifen des Schadebachs ist mit einer Breite von 10 m gemäß § 24 Abs. 2 SächsWG i.V.m. § 38 Abs. 4 WHG, beginnend ab der Böschungsoberkante zu erhalten. Die Verwendung von Düngemitteln, die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie die zeitweise Ablagerung von Gegenständen ist in diesem Bereich verboten. Er ist mit einer sichtbaren Abgrenzung zu anderen Nutzungen kenntlich zu machen und darf nicht eingezäunt werden. Der Gewässerrandstreifen ist vom Eigentümer oder Besitzer standortgerecht im Hinblick auf seine Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG zu bewirtschaften oder zu pflegen.

(6) Baugrund
Gemäß Bodengutachten wird empfohlen, die Oberkante des Fertigfußbodens ungefähr 20 cm oberhalb der Geländeoberkante und somit auf einer geodätischen Höhe von ca. OK FFB EG = 110,55 m ü. NHN anzuordnen.

(7) Hinweis zum Schutz von nachtaktiven Kleinsäugern und Insekten
Der Einsatz von Mährobotern sollte ausschließlich tagsüber (zwischen Sonnenauf- und Sonnenuntergang) erfolgen, um nachtaktive Kleinsäuger, wie den Igel, und Insekten in ihrer Aktivitätszeit zu schonen.

Eilenburg, Siegel Landkreis Nordsachsen Vermessungsamt

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.

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Zschepplin hat in seiner Sitzung am die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Zschepplin, Siegel Kay Kunath, Bürgermeister

3. Es wird bestätigt, dass die Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom übereinstimmt.

Ausgefertigt, Zschepplin, Siegel Kay Kunath, Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde 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.

Zschepplin, Siegel Kay Kunath, Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1:20.000)

DTK20 © geoSN Sachsen - <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Ergänzungssatzung "Pressener Straße"

gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

planaufstellende Kommune

Gemeinde Zschepplin
Bahnhofstraße 1, 04838 Zschepplin
Tel.: 0 34 23 / 750 0640 E-Mail: info@zschepplin.org

Entwurfsverfasser

büro.knoblich
Landschaftsarchitekten
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin
Tel.: 0 34 23 / 7 58 60 0 E-Mail: info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89 UTM-33N	Höhenbezug: DHNN 2016
Landkreis: Nordsachsen	Gemeinde: Gemeinde Zschepplin
Gemarkung: Rödgen, Flur 2	Flurstück: 131/2, 135/7, 137/5 und 429

	Datum	Name	Unterschrift	Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Pressener Straße" OT Rödgen Entwurf vom 26.09.2025	
Gezei	26.09.25	Hae			
Bearb	26.09.25	Hae			
Gepr	26.09.25	Kno			
Projektnr.: 25-005	Plan-Name: 20250926_25-005_E_ES.pdf		Maßstab 1:500		Blatt 1
Phase: Entwurf	Plan-Maße: 760 mm x 520 mm				1 Bl.