

Verfahrensvermerke

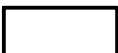



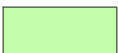


- Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: .....). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.
  - Der Gemeinderat der Gemeinde Belgershain hat in seiner Sitzung am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.
  - Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats vom ..... übereinstimmt.
  - 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, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Belgershain 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.

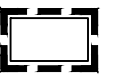

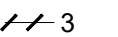


Belgershain, ..... Siegel ..... Mai, Bürgermeister

Planteil A (Planzeichnung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3a BauGB)  
 Wohnen mit Pferdehaltung
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)  
OK 9,5 m maximal zulässige Gebäudehöhe als Oberkante (OK) (§ 16 BauNVO)  
GRZ 0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl (§19 Abs. 2 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Einfahrtsbereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 private Grünfläche - Zweckbestimmung: "privater Erholungsgarten mit Pferdenutzung"
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
 Baumerhalt
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

8. sonstige Planzeichen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  -  Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  -  Bemaßung in Metern
  -  Geplante bauliche Anlagen
  -  Höhenbezugspunkt für Festsetzungen in m ü. DHNN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

117

Planteil B (Textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

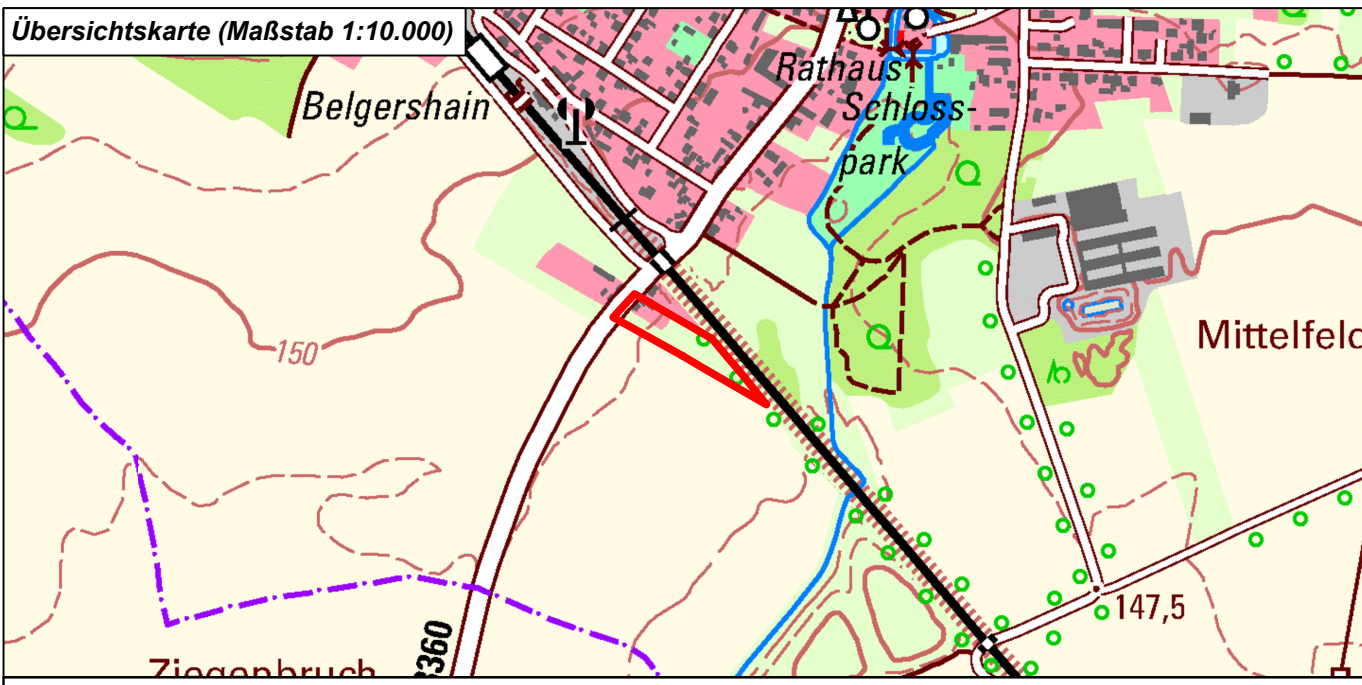
I. textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3 BauGB)
  - Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird abweichend von den Baugebietstypen nach §§ 2 - 11 BauNVO kein Baugebiet sondern die zulässige Nutzung als "sonstige Weise einer baulichen Nutzung" als "Wohnen mit Pferdehaltung" festgesetzt, da der vorliegenden Planung dieses konkrete Vorhaben zugrunde liegt. Damit wird die Nutzung als privates Wohngrundstück erhalten und die weitere Nutzung zur privaten Pferdehaltung durch die Errichtung von entsprechenden Nebenanlagen ermöglicht. Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren der Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
  - Für die Einzelhausbebauung im Baugebiet „Wohnen mit Pferdehaltung“ gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauungsdichte. Somit kann gewährleistet werden, dass sich die geplante Bebauung städtebaulich in das Ortsbild einfügt.
  - Für den Geltungsbereich sind zwei Höhenbereiche festgesetzt. Diese resultieren aus den unterschiedlichen Anforderungen an die bauliche Höhe der geplanten Mehrzweckhalle und des bereits im Bestand bestehenden Hauses in Verbindung mit der städtebaulichen Sicherung des Ortsbildes. Die Höhe der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen im Baugebiet „Wohnen mit Pferdehaltung“ ist auf maximal 9,5m festgesetzt. Es sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an der umliegenden Bestandsbebauung. Geringfügige Überschreitungen (bis 0,5m) durch untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Guben oder technische Anlagen sind zulässig.
  - Innerhalb der mit ABCD bezeichneten Fläche sind bauliche Anlagen mit einer Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen von 5,0 Metern über der Geländeoberkante zulässig.
  - Maßgeblicher Höhenbezugspunkt ist die Geländeoberkante auf der Oelzschauer Straße gemäß Planeinschrieb (148,44m über DHNN).
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Es ist ein 8 Meter breiter Einfahrtsbereich gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über die Oelzschauer Straße.
  - Innerhalb der zulässigen Nutzung "Wohnen mit Pferdehaltung" sind bis zu 100 m² versiegelte Flächen für die befestigte Errichtung der Zufahrt über den in 3.1 genannten Einfahrtsbereich zulässig.

- Grünflächen mit Zweckbestimmung
  - Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "privater Erholungsgarten mit Pferdenutzung" ist die Errichtung einer Grillhütte mit einer überdachten Grundfläche von bis zu 25 m² zulässig.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25b BauGB)
  - M1 Bindung und Erhaltung von Altbäumen  
Die 5 bestehenden und landschaftsbildprägenden Altbäume innerhalb des Grundstückes sind vollständig zu erhalten. Die Gehölze dürfen nicht beschädigt oder entfernt werden. Zum Schutz der Gehölze dürfen diese nur fachgerecht zurückgeschnitten werden. Eventuelle Schnittmaßnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.
  - M2 Pflanzung von Bäumen  
Es sind innerhalb des Geltungsbereichs 10 Laub- oder Obstbäume mit im Endzustand je 25m² kronenüberschirmter Fläche zu pflanzen. Es sind einheimische, standortgerechte Bäume in einer Qualität der Bäume als Hochstamm 2xv oB StU 10-14 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenauswahl für die Pflanzung von Laubbäumen sind an den in Tab. 2 der Begründung aufgeführten Gehölzarten zu orientieren. Die Ersatzpflanzungen haben spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung der jeweiligen Bauvorhaben zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten. Die Ausführung erfolgt mit einer standortgerechten Pflanzqualität, zur Wuchshilfe sind 3-Punkt-Befestigungen vorzusehen. Abgängige Pflanzen sind fachgerecht zu ersetzen.
  - M3 Herstellen eines extensiven Grünlandes  
Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche M3 ist durch Ansaat und Pflege eines extensiven, artenreichen Grünlandes mit einer Grundfläche von mindestens 850 m² zu entwickeln im ersten Jahr erfolgt eine dreimalige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes zur Ausmagerung des Bodens. Anschließend wird die bestehende Vegetationsschicht oberflächlich angerissen und regionales Saatgut zur Entwicklung einer kräuterreichen Blühwiese eingebracht. Zur dauerhaften Etablierung der artenreichen Vegetation ist eine extensive Pflege mit maximal ein- bis zweimaliger Mahd jährlich (jeweils mit Abtransport des Mahdgutes) oder alternativ eine kurzzeitige Beweidung durch Pferde im Zeitraum von zwei bis drei Wochen während der Sommermonate vorgesehen.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 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.
- Niederschlagswasserentsorgung  
Das Niederschlagswasser ist in Mulden-Rigolen-Kombinationen mit geringer Einbindetiefe von 70 cm zu speichern und in einer Kombination au Versickerung im Mutterboden, Geschiebelehm und den Sandschichten sowie einer Verdunstung über die Geländeoberfläche zu entsorgen. Die Mulden-Rigolen-Elemente bestehen aus begrünten Mulden mit darunter liegenden Rigolen. Die Versickerungsmulden werden ohne Längsgefälle angelegt. Die Größe der jeweiligen Anlage ist projektspezifisch entsprechend der angeschlossenen Fläche zu bemessen. Bei der Errichtung der Versickerungsanlagen sind die Vorschriften des DWA-Arbeitsblattes A 138-1 (2024) zu beachten. Insbesondere sind die Abstände zu Gebäuden und Grundstücksgrenze einzuhalten.  
Für die Mehrzweckhalle wird empfohlen, eine Mulde mit darunter liegender Rigole mit einer Gesamtfläche von 35 m² herzustellen. Die Muldentiefe sollte 30 cm nicht unterschreiten. Die Höhe der Rigole sollte ca. 20 cm betragen. Die Fläche der Mulde kann proportional zu den angeschlossenen Teilflächen auf mehrere Mulden verteilt werden.  
Die räumliche Anordnung der im Baugrundgutachten vorgeschlagenen Entwässerungsanlagen kann im Rahmen der Flächenordnung frei erfolgen, soweit die zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen eingehalten werden, weshalb zeichnerisch keine Fläche für die Versickerungsanlage festgesetzt ist.



<div><div></div></div> <div>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs "Wohnen mit Pferdehaltung an der Oelzschauer Straße"</div>		<div></div>			
<b>gesetzliche Grundlagen</b>					
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).					
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).					
Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I 2023 Nr. 56).					
Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169).					
<b>Vorhabenträger</b>	Benjamin Herzfeld Oelzschauer Straße 1, 04683 Belgershain fon 0170/4834565      mail: herzfeld91@gmx.de				
<b>planaufstellende Kommune</b>	Gemeinde Belgershain Schloßstraße 1, 04683 Belgershain fon (034347) 50265      mail: rathaus@belgershain.de				
<b>Entwurfsverfasser</b>	<div><div>büro.knoblich</div><div>LANDSCHAFTSARCHITEKTEN</div></div> <div>Am Bahnhof 8, 04519 Rackwitz fon (0 33 62) 8 83 61-0      mail: info@bk-landschaftsarchitekten.de</div>		<div></div>		
<b>Lagebezug:</b>	ETRS89 UTM-33N		<b>Höhenbezug:</b> DHNN 2016		
<b>Landkreis:</b>	Leipzig		<b>Gemeinde:</b> Belgershain		
<b>Gemarkung:</b>	Belgershain		<b>Flurstück:</b> 119 und 120		
<b>Datum</b>	<b>Name</b>	<b>Unterschrift</b>	<div><b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen mit Pferdehaltung an der Oelzschauer Straße"</b></div> <div>Vorentwurf</div> <div>Vorhaben- und Erschließungsplan</div>		
<b>Gezei.</b>	30.01.25	Stu			
<b>Bearb.</b>	18.11.25	Stu			
<b>Gepr.</b>	20.11.25	Kno			
<b>Projektnr.:</b>	25-011		<b>Plan-Name:</b> 20251127_VE.pdf	<b>Maßstab</b>	<b>Blatt</b>
<b>Phase:</b>	Vorentwurf		<b>Plan-Maße:</b> 735 mm x 691 mm	1:500	1 von 1