

Planteil A (Planzeichenerklärung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 3 BauNVO)

F Flächen für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung: Feuerwehr

2. **Maß der der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-19 BauNVO)

GR 2.200 m² maximal zulässige Grundfläche (GR)

OK 7,5 maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) im Meter

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

0 offene Bauweise

Baugrenze

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

Einfahrtbereich

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

Private Grünflächen, Zweckbestimmung gemäß Maßnahmenbeschreibung A1

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A1 Maßnahme A1: Entwicklung einer Baum-Strauch-Hecke

7. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bemaßung in Meter

Höhenbezugspunkt in Meter über NNH im DHHN2016 (§ 9 Abs. 3 BauGB)

F
OK 7,5 0
GR 2.200 m²
Erläuterung der Nutzungsschablone

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

Flurstücksgrenze Gebäudebestand
Flurstücksnummer Betonpflaster, Bestand

Planteil B (Textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Zulässig sind Feuerwehrgebäude mit zweckentsprechenden Räumen, Nebengelassen, Anlagen, Stell- und Rangierflächen, sowie eine Übungswiese und Nutzungen als Veranstaltungsort für Gemeindefeiern und Volksfeste.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 19-20 BauNVO)

2.1 Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche (GR) maßgebende Fläche ist die Fläche für den Gemeinbedarf.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten GR im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

2.3 Für die Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gemäß Nutzungsschablone ist der im Bebauungsplan eingetragenen Höhenbezugspunkt im Bereich der bestehenden Zufahrt als untere Bezugshöhe maßgebend. Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlagen.

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

3.1 Die Errichtung von technischen Anlagen und von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, ist innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

4.1 Parkplätze sind vollständig innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf anzuordnen.

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

A1 - Entwicklung einer Baum-Strauch-Hecke
Innerhalb der gemäß Planeinschrieb mit „A1“ gekennzeichneten privaten Grünfläche ist eine 6,0 m breite und ca. 55 m lange, 3-reihige Baum-Strauch-Hecke aus gebietseigenen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist gestuft aufzubauen mit einem ca. 1,0 m breiten, beidseitigen Gras-Krautsaum und einem vorgelagerten Mantelbereich als Strauchreihe mit einem Reihenabstand von ca. 1,3 m. Der Kernbereich ist 1-reihig mit Großsträuchern und eingestreuten Bäumen (Überhälter, ca. aller 10-15 m) anzulegen.

A2 - Einzelgehölzpflanzungen
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 5 Einzelgehölze als Hochstamm anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete standortgerechte, heimische Arten sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Es sind ausschließlich Hochstämme der Qualitäten 3xv, StU 12-14 cm oder größer zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen haben spätestens eine Pflanzperiode nach Beendigung der Bauvorhaben zu erfolgen.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. **Archäologie**

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. **V1 - Schutz des Bodens**

Bei jeglichen Schachtlungs- und anderen Bodenarbeiten sowie beim Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten. Sollte eine Verwendung nicht möglich sein, so ist der Boden gemäß den Grundpflichten nach Kreislaufwirtschaftsgesetz einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“ sowie DIN 18915 „Bodenarbeiten“ sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen, wie Auslegung von Folienböden und Abdeckung mit Folien, zu treffen. Baubedingte Belastungen des Bodens, z. B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen. Ausgehobener Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Entsprechend ist die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

3. **V2 - Schutz des Grundwassers**

Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen können, z. B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern.

4. **V3 - Begrenzung von Schall- und Lichtemissionen, Bauzeitenregelung**

Während der Bauarbeiten ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschmissionen - zu beachten (AVV Baulärm). Hier ist insbesondere auf die Einhaltung der Vorgaben der zulässigen Lärmmissionswerte entsprechend der vorhandenen Gebietsnutzungen sowie die Festlegung des Nachtzeitraumes von 22:00 bis 07:00 Uhr zu achten. Es sind schalldämpfte Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV entsprechen (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung). Dabei sind insbesondere die Einsatzzeiten der Geräte und Maschinen des Anhangs der Verordnung zu beachten. Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtmissionen von sich in der Umgebung befindenden schutzbedürftigen Wohnungen und geschützten, dämmungs- und nachtaktiven Tierarten auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr zu begrenzen.

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
Landkreis Leipzig
Vermessungsamt

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

Lössatal, Siegel
Weigelt, Bürgermeister

3. Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom (AZ:) erteilt.

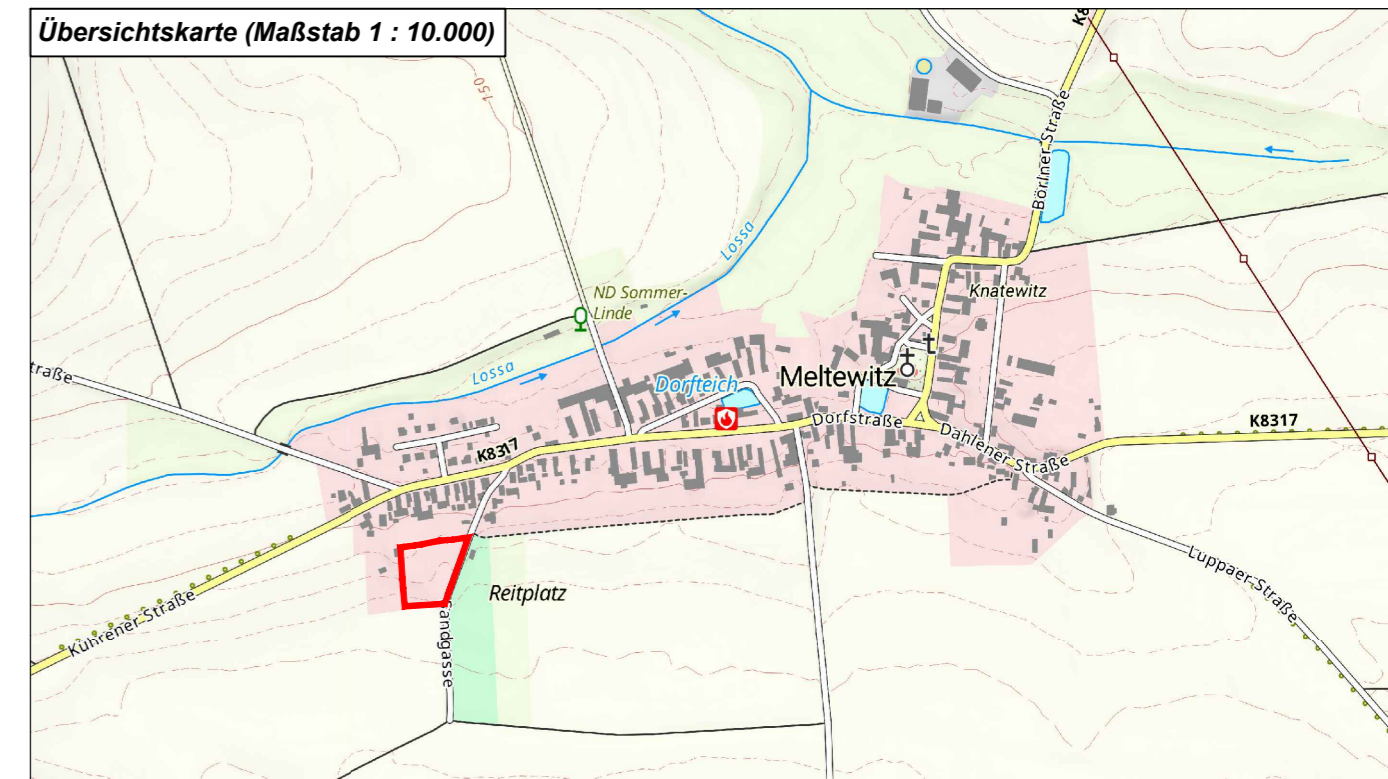
Lössatal, Siegel
Weigelt, Bürgermeister

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

Ausgefertigt, Lössatal, Siegel
Weigelt, Bürgermeister

5. Die Erteilung der Genehmigung 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, wurde 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.

Lössatal, Siegel
Weigelt, Bürgermeister



Quelle: GeoSN, d-deby-2.0, Basemap 1 : 10.000 (P10-Raster)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Bebauungsplan "Neubau Feuerwehrgerätehaus Meltewitz"

gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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.

Planzeichenerverordnung (PlanZV) 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) 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 Lössatal
Karl-Marx-Straße 14, 04808 Lössatal OT Falkenhain
Tel.: (03 42 62) 4 88-0 E-Mail: info@lossatal.eu

Entwurfsverfasser

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

Lagebezug: ETRS89_UTM-33N Höhenbezug: DHHN 2016
Landkreis: Landkreis Leipzig Gemeinde: Lössatal OT Meltewitz
Gemarkung: Meltewitz Flurstück: 119 (tlw.)

Datum	Name	Unterschrift
Gezei: 09.02.26	Rus	
Bearb: 24.02.26	Rus	
Gepr: 24.02.26	Kno	

vorzeitiger Bebauungsplan
"Neubau Feuerwehrgerätehaus Meltewitz"
Vorentwurf

Projektnr.: 25-153 Plan-Name: 25-153_VE_A0.pdf Maßstab: 1:500
Phase: Vorentwurf Plan-Maße: 780 mm x 500 mm Blatt: 1/1