Verfahrensvermerke

1. Der B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde nach § 10 BauGB in der Sitzung des Stadtrates am .. OS. O7. 20.21 mit Beschluss-Nr. 371 ZoZ1. als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum B-Plan wurde gebilligt.

Eilenburg, 07.07.2021





Eilenburg, 07.07.2021



3. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer in den Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ... ZZ. OT. ZOZ.1. im Amtsblatt

Nr. ...\5.... 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. 1 und 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Eilenburg, 23.07.2021

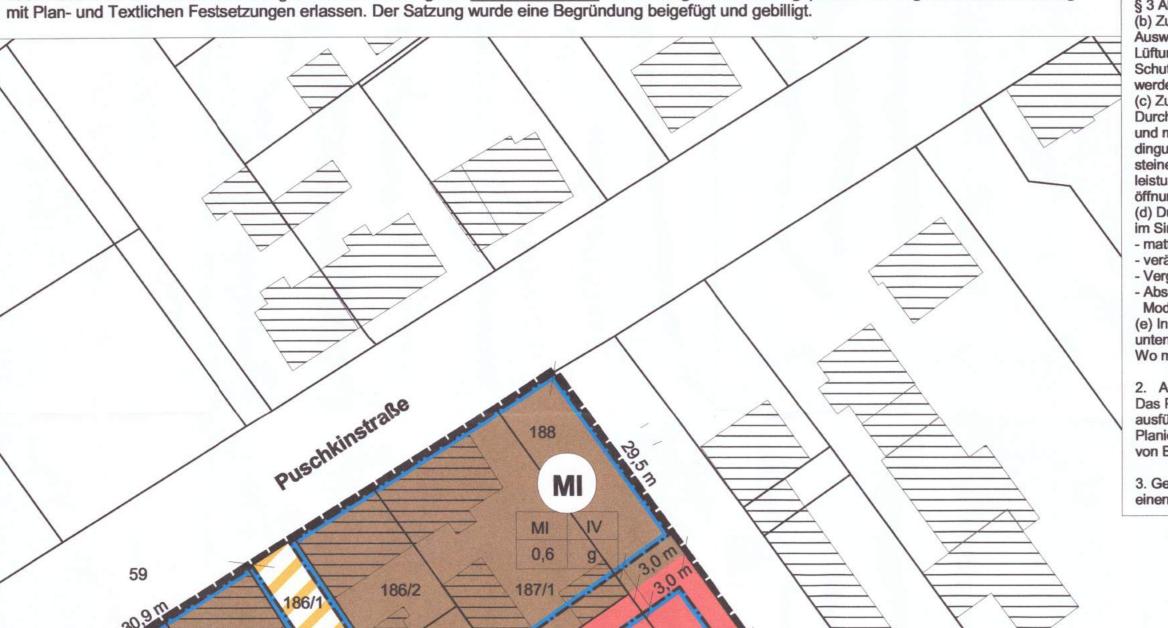




MI

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Wohngebiet Wirtschaftsweg"

Aufgrund des § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung vom 09.03.2018 (SächsGVBI. S. 62), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBI S. 722) i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBI I S. 1728), der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 04.05.2017 (BGBI I S. 1057) der Sächs. Bauordnung (SächsBO) v.11.05.2016 (SächsGVBI. S. 186) zuletzt geändert durch Art. 6 d. VO v. 12.04.2021 (SächsGVBI. S. 517), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und weiterer Fachgesetze wird die Satzung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Wirtschaftsweg" nach Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Eilenburg am



187/2

Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter

Wendeplatz 45/22

186/1

182/7

WA 1

WA1 (III)

0.4 0

33 337 769 E: 5704 646 N-

33 337 749 E; 5704 634 N

WA 2

WA2 III

0,4

186/1

115/25

Hinweise

Immissionsschutz

(a) An das Plangebiet angrenzend werden eine Kindertageseinrichtung und ein Schulsportplatz betrieben. Die von der Kindertagesstätte ausgehenden Geräusche stellen entsprechend § 22 Abs. 1a BImSchG keine schädliche Umwelteinwirkung i.S. des § 3 Abs. 1 BlmSchG dar. Für den Schulsport sind nach § 5 Abs. 3 der 18. BlmSchV keine Festsetzungen zu treffen. Das heißt, für die Beurteilung der durch den Betrieb der Kindertagesstätte und der Schulsportanlage an der betroffenen Wohnbebauung und anderen schutzwürdigen Nutzungen verursachten Immissionen nach § 3 Abs. 2 BlmSchG finden die 18. BlmSchV sowie die TA Lärm keine Anwendung. (b) Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten 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", Stand: 28.08.2013 beachtet

(c) Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas ist die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BlmSchV) - insbesondere die Ableitbedingungen des § 19 - zu beachten. So muss z.B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen. (d) Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BlmSchG kommen. Minderungsmaßnahmen sind z.B:

- matte Oberflächen der Module veränderter Neigungswinkel der Module
- Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung
- Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der
- (e) In Außenbereichen sind LED-Leuchten < 3000 K, niedrigem UV-Anteil, nach unten gerichtetem Lichtkegel und minimierter Beleuchtungsstärke zu verwenden. Wo möglich, soll räumlich und zeitlich auf künstliche Beleuchtung verzichtet werden.

2. Archäologischer Denkmalschutz

115/27

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Die ausführenden Firmen für Bodeneingriffe aller Art (Erschließung, Abgrabung, Planierarbeiten) sind durch den Vorhabenträger / Bauherm auf die Meldpflicht von Bodenfunden hinzuweisen, um dem § 20 SächsDSChG zu genügen.

3. Gemäß § 6 Abs. 3 SächsVermKatG sind neu errichtete Gebäude durch einen öffentlich bestellten Vermesser einzumessen.

Grundstücksteilungen

Im Falle zukkünftiger Grundstücksteilungen ist ggf. eine rechtliche Sicherung der Zufahrten und der Erschließung erforderlich.

- 5. Hinsichtlich der Kfz-Stellplätze ist § 49 SächsBO anzuwenden.
- 6. Gebäude und Zuwegungen sind den Vorschriften des Brandschutzes entsprechend auszuführen. Feuerwehraufstellflächen und Rettungswege sind in den Bauanträgen entsprechend der endgültigen Art und Lage von Gebäuden nach Abstimmung mit der Feuerwehr darzustellen.
- 7. Laut Belastungskarten des Geoportals des Landratsamtes Nordsachsen ist keine Belastung durch Kampfmittel bekannt. Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, wird auf die Anzeigepflicht entsprechend § 3 der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 verwiesen. In diesem Fall erfolgt eine umgehende Beräumung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst. Beim Auffinden von Kampfmitteln sind folgende Verhaltenshinweise zu beachten:
- Die Gegenstände nicht berühren.
- Fundstelle deutlich markieren und sichern.
- Näherkommende rechtzeitig warnen. Sofort die Polizei über Tel. 110 verständigen.
- 8. Geologie/Baugrunduntersuchungen
- Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 werden empfohlen. Ergebnisse von Bohrungen im Umfeld des Plangebietes werden vom Bohrarchiv des LfULG auf Anfrage zur Verfügung gestellt. Gemäß §§ 9 und 10 Geologiedatengesetz sind Baugrunduntersuchungen/Bohrungen dem LfULG anzuzeigen und die Ergebnisse mitzuteilen.

Geothermiebohrungen

Zum Schutz des für Nordsachsen bedeutenden Grundwasserleiters 5 ist zu erwarten, dass Geothermiebohrungen von der Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde) auf eine Bohrteufe von ca. 40 m begrenzt werdeen.

Auf großflächige Schotter- oder Kieselsteinflächen soll aufgrund der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, verzichtet werden.

115/18

115/29

Flur 44

Gemarkung Eilenburg

Festsetzungen der Planzeichnung

Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1+2 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO Baugrenze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsformen

Füllung der Nutzungsschablone: links oben: WA (§ 4 BauNVO) / MI (§ 6 BauNVO); rechts oben: III = max. / III = zwingende Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO); links unten: Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO): rechts unten: o = offene / g = geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweck-

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Wendeplatz)

private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Einfahrt für MI, Durchgang zu WA 1)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für das WA 1

Sonstige Festsetzungen

Baum-Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Gebäude / Gebäude-Abbruch

 Flurstückgrenze mit Grenzpunkt 32/75 Flurstück-Nummer

zukünftige Flurstück-Teilung

Textliche Festsetzungen

1. In den WA sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden; die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht

Bestandteil des Bebauungsplans. In den MI sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO zulässig; Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO

sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. 2. In den WA aufgefangenes Niederschlagswasser ist zu nutzen, zu

- sammeln oder innerhalb der WA zu versickern. Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 und Versickerungsanlagen gemäß Regelwerk DWA A 138 auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). 3. Für Maße der baulichen Nutzung und Bauweise gemäß
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 16 und 22 BauNVO gelten die Planeinschriebe.
- 4. Vor Abbruch der gekennzeichneten Gebäude sind insgesam 2 Sperlings-, 2 Hausrotschwanz- und 5 Fledermauskästen an den umliegenden Gebäuden anzubringen und dauerhaft zu erhalten. (CEF-Maßnahme nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5. Je 300 m² WA-Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (StU 18/20) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 6. Der Abbruch der gekennzeichneten Gebäude ist vom 01.11. bis 15.03. zulässig; andernfalls ist ein aktuelles faunistisches Gutachten zu erstellen und zu beachten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Satzungsexemplar

Große Kreisstadt Eilenburg

Bebauungsplan Nr. 55 gemäß § 13a BauGB

Wohngebiet Wirtschaftsweg

Stand: 27.05.2021

Maßstab: 1:500 (Blattgröße 84 x 46 cm im Original)

Dr. Andreas Wolfart, Planungsgemeinschaft Mensch & Umwelt Wegscheiderstr. 16, 06110 Halle (Saale) eMail: AndreasWolfart@aol.com

Katastervermerk Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: 06.07.2027). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert. Übersichtskarte

115/23

Vermessungsamt des Landkreises Nordsachsen, Eilenburg

115/28

Erklärung des Planverfassers

Die vorliegende Planunterlage stimmt mit der Örtlichkeit überein.

Halle (Saale), den 14.08.2020

115/26

190/2

33 337 776 E; 5704 637 N

33 337 783 E; 5704 635 N