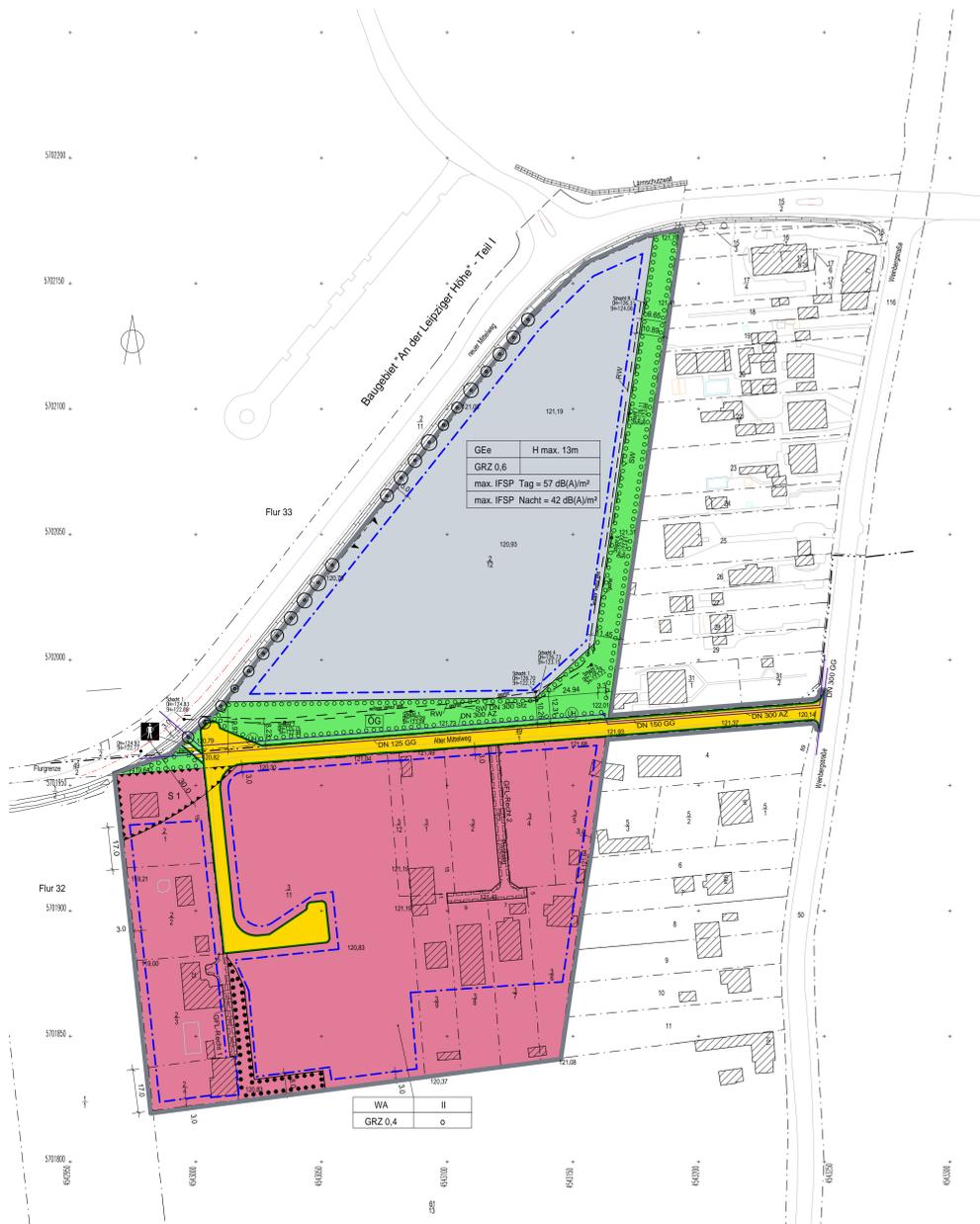


# 1. Änderung - Bebauungsplan Nr. 9.2 "An der Leipziger Höhe" - Teil II



## Zeichenerklärung

- Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §1-11 BauVO)**
    - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
    - GEe eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - GRZ 0,6 Grundflächenzahl, hier: 0,6
    - H<sub>max</sub> ±13m Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauVO), maximale Höhe 13 m über OK Straße
    - II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauVO), hier z.B.: 2 Vollgeschosse
  - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
    - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)
  - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - Straßenverkehrsfläche
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg
    - Einfahrtbereich
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
    - Grünfläche
    - OG öffentliche Grünfläche
  - Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
    - Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - Umgränzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) für die Versorgungsträger und Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - Umgränzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Bestandskataster/Sonstiges**
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücknummer
  - Gebäudebestand
  - voh. Entwässerungsleitung mit Nennweite, SW Schmutzwasser, RW Regenwasser
  - voh. Trinkwasserleitungen mit Nennweite und Material
  - voh. Geländehöhen über HN
  - voh. Baumbestand
  - geplante Überfuhrhydranten

## TEXTFESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - Art und Maß der baulichen Nutzung**
    - Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauVO**  
Die allgemeine Zulässigkeit richtet sich nach § 4 Abs. 2 BauVO. Zulässig sind damit Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Unzulässig sind nach § 1 Abs. 6 BauVO i.V.m § 4 Abs. 3 BauVO  
- Nr. 1 Betriebe des Bergbauwesens,  
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,  
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und  
- Nr. 5 Tankstellen.  
Ausnahme: siehe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauVO zulässig:  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauVO)**  
Die allgemeine Zulässigkeit richtet sich nach § 8 Abs. 2 BauVO. Zulässig sind damit Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.  
Unzulässig sind nach § 1 Abs. 6 BauVO i.V.m § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauVO  
- Vergnügungsstätten  
Weiterhin unzulässig sind nach § 1 Abs. 9 BauVO  
- Lebensmittelzeilhandel in der Betriebsform Lebensmitteldiscounter inklusive der Erzeugnisse des Bäcker- und Metzgerhandwerks und  
- Tankstellen.  
Ausgeschlossen werden luftschadstoffemittierende Betriebe.  
Ausnahme: siehe nach § 8 Abs. 3 BauVO zulässig:  
- Nr. 1 Wohnungen für Auflicht- und Betriebsstätten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gebiet des Bebauungsplans zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind  
- Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
  - Maß der baulichen Nutzung**  
Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch:  
- die Grundflächenzahl GRZ  
- Zahl der Vollgeschosse  
- Höhe der baulichen Anlagen  
Die Zahl der Vollgeschosse wird dabei als Höchstgrenze festgesetzt.

## 4. HINWEISE:

**Bodenschutz**  
Ergeben sich im Zuge der Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder auf Altlasten i.S.d. § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. anfallensrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 10 Abs. 2 SächsABG vom 31. Mai 1999 die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 13 Abs. 4 SächsABG zuständigen Behörde mitzuteilen. Gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG haben diese Personen die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.  
Nach § 12 Abs. 1 und 3 BBodSchG i.V.m. § 10 Abs. 2 des Sächsischen Gesetzes zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen vom 01.07.1999 (SächsABG) und bekannt geordnete oder verursachte Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Landratsamt Delitzsch, Umweltamt) mitzuteilen.  
Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, sowie zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen sind die auf der Grundlage des § 1a BauGB und § 7 Abs. 2 SächsABG, § 1BBodSchG, § 202 BauGB gegebenen Hinweise in der Begründung zu beachten.

**Kampfmittel**  
Auf der Fläche ist nach Auskunft der Landespolizeidirektion, Zentrale Dienste Sachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt. Sollten wider Erwarten doch Kampfmittel oder andere unbekanntes Gegenstände gefunden werden, ist sofort der Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen. Bauarbeiten sind sofort einzustellen, die Baustelle ist weiträumig abzusichern. Die Meldepflicht ist in die Planungsunterlagen und Ausführungsdokumente zu übernehmen und die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) zul. geändert Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. Seite 200), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27.01.2012 (SächsGVBl. S. 130, 356)
- Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.03.03 (SächsGVBl. S. 55, ber. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.10.2012 (SächsGVBl. S. 502)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNSchG) vom 06.06.2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2013 (SächsGVBl. S. 451)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 1 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (Sächsches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 201), zuletzt geändert durch Artikel 56 des Gesetzes vom 27.01.2012 (SächsGVBl. S. 130, 356)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen im Freistaat Sachsen (SächsDenkSchG) vom 03.03.93 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27.01.2012 (SächsGVBl. S. 130, 356)

## GRUNDLAGE DER PLANDARSTELLUNG

Die Planung erfolgte auf Grundlage der digitalen Stadtgrundkarte mit Stand vom Januar 2005. Die Stadtgrundkarte der Stadt Eilenburg basiert auf einer digitalen topographischen Auswertung von Orthofotos, ergänzt durch terrestrische Messungen. Die Genauigkeit weist daher unterschiedliche Stufen auf. Die amtlichen Daten der Automatisierten Liegenschaftskarte des Staatlichen Vermessungsamtes Torgau sind Bestandteil der Stadtgrundkarte und weisen o.g. Stand aus.  
Die 1:5000-Planung erfolgte aus der Grundlage der amtlichen Liegenschaftskarte vom 02.10.2013

Eilenburg, ..... Stadtverwaltung Eilenburg

Der Leitungsbestand wurde aus den Bestandsplänen des Büros imp GmbH Halle vom Juli 2007 übernommen, welche vom Abwasserzweckverband "Mittlere Mulde" Eilenburg zur Verfügung gestellt wurde.

## ÜBERSICHT



VERFAHRENSVERMERKE ZUR 1. ÄNDERUNG	
1. Der Stadtrat hat am ..... mit Beschluss-Nr. .... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und diesen zur Beteiligung der von der Änderung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit bestimmt.	2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung, M 1: 1000 einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde mit Schreiben vom ..... an die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange und den betroffenen Eigentümern zugestellt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.
Eilenburg, .....	Eilenburg, .....
Der Oberbürgermeister Siegel	Der Oberbürgermeister Siegel
3. Der Stadtrat hat die fragegerechten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am ..... mit Beschluss-Nr. .... als Satzungen beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde gebilligt.	4. Der katastermäßige Bestand innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches wird als richtig beschneigt.
Eilenburg, .....	Eilenburg, .....
Der Oberbürgermeister Siegel	Landratsamt Nordsachsen Vermessungsamt Siegel
5. Die 1. Änderung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung einschließlich Textfestsetzungen wurde nach § 10 BauGB in der Sitzung des Stadtrates am ..... mit Beschluss-Nr. .... als Satzungen beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde gebilligt.	6. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgesetzt.
Eilenburg, .....	Eilenburg, .....
Der Oberbürgermeister Siegel	Der Oberbürgermeister Siegel
7. Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt, Auskunft zu erhalten ist, wurden am ..... im Amtsblatt Nr. .... öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verzinsung, Verjährungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöchen von Erbschaftssteuerpflichten (vergl. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. .... am ..... in Kraft getreten.	
Eilenburg, .....	
Der Oberbürgermeister Siegel	

**IBS** Ingenieurgesellschaft für Bau- und Sachverstandswesen mbH  
Wilsdorfstraße 11, 04838 Eilenburg, Tel: 0346 491 100, Fax: 0346 491 117

Bauherr: Stadt Eilenburg  
Marktplatz 1  
04838 Eilenburg

Datum: 19.11.2013  
Projekt-Nr.: 011/13 BP  
Zuschlag-Nr.:  
Plan: Stempel

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9.2 "An der Leipziger Höhe" - Teil II

Entwurf

M Maßstab: 1:1000  
Bearbeiter: Sawatzki  
Projekt-Nr.: 011/13 BP  
Plan: Stempel  
Überschrift: Zuschlag-Nr.: 5496  
Datum: