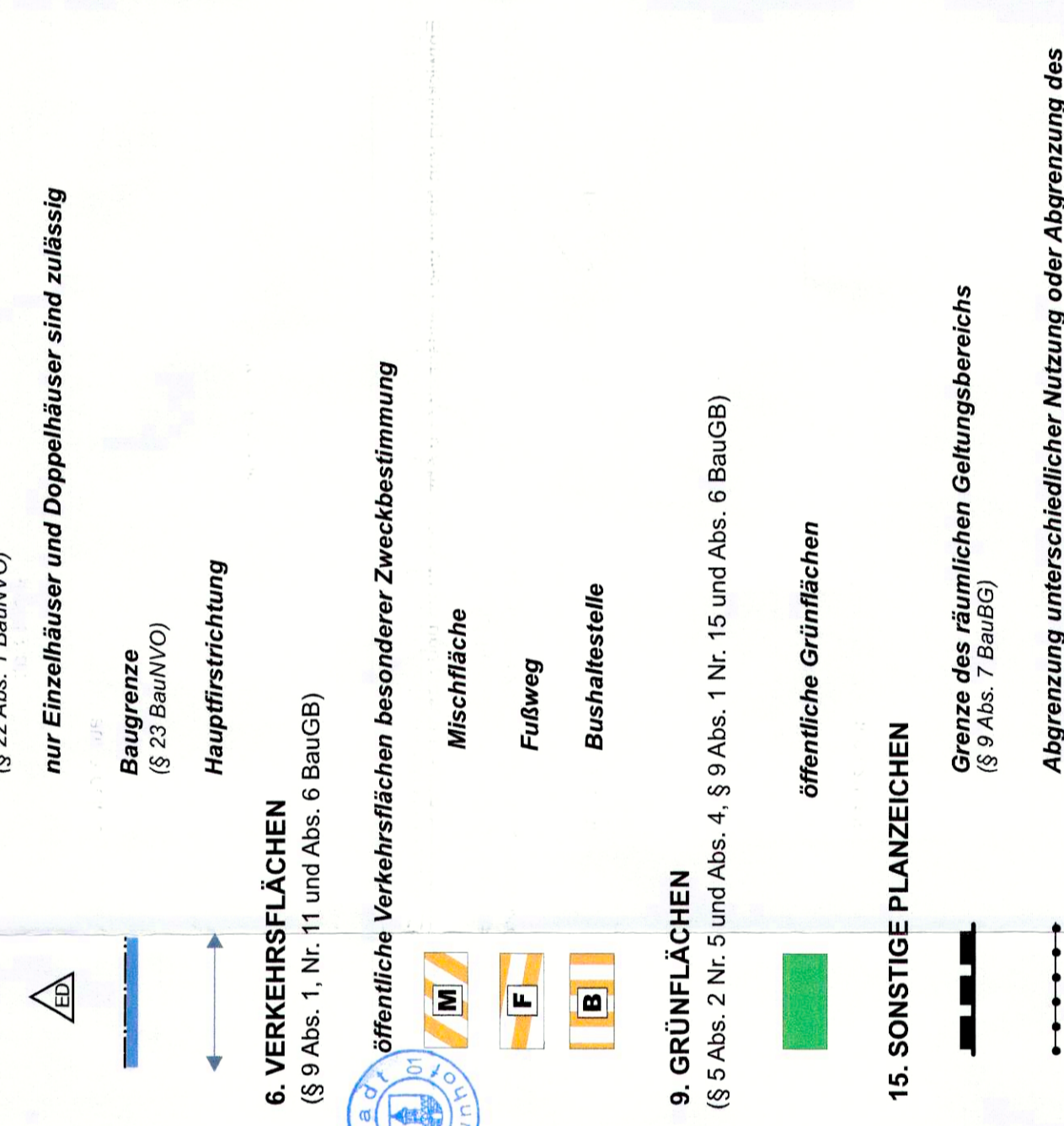


Darstellung geltender vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seepark - Wohn- und Einkaufszentrum an der Brandiser Straße" mit Darstellung des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung (rote Grenze)



Planteil A (Planzeichnung)
I. Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - o Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
 - z.B. GRZ 0,3
 - z.B. II
 - z.B. TH 5,7 m
 - z.B. FH 9,5 m
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
 - o nur Einzelhäuser und Doppelhäuser sind zulässig
- 6. VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - o öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - o Mischfläche
 - o Fußweg
 - o Bushaltestelle
- 9. GRÜNFLÄCHEN** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - o öffentliche Grünflächen
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)



II. Darstellung ohne Normencharakter
 Erläuterung der Nutzungsschablone
 zulässige Dachformen
 Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenze
 bestehende bauliche Anlagen

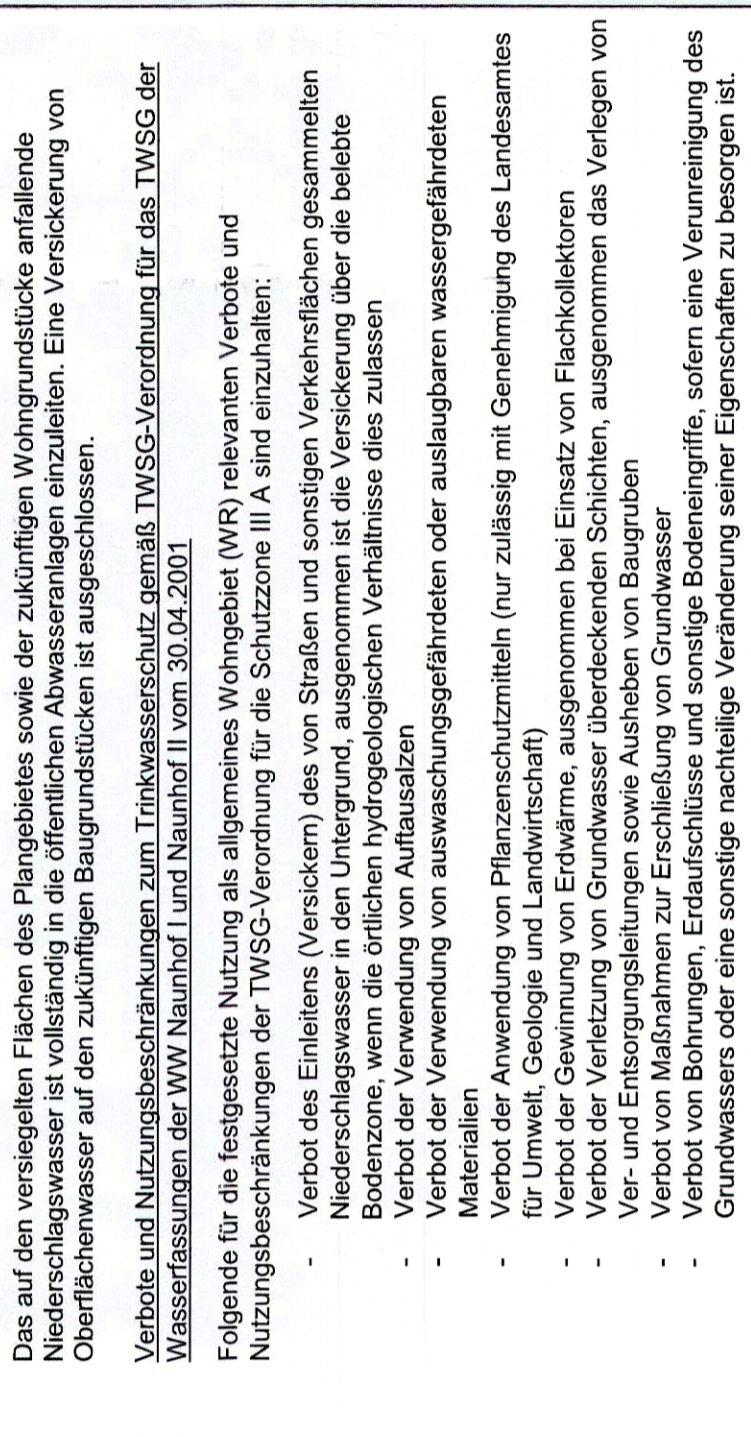
Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057.
 Planinhaltiges (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057.
 Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50) geändert worden ist.

Planteil B (Textliche Festsetzungen)
I Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 Als Art der baulichen Nutzung wird folgende Nutzung festgesetzt: **WA als Allgemeines Wohngebiet** in dem Plangebiet wird eine Teilfläche als Art der baulichen Nutzung als ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Anlage** (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
 Als Maß der baulichen Anlage werden folgende Festsetzungen getroffen:
 Teilgebiet 1:
 - Grundflächenzahl: die GRZ ist mit max. 0,3 festgesetzt
 - Geschossigkeit: max. sind 2 Vollgeschosse zulässig
 - Höhe der baulichen Anlage: max. sind 5,70 m TH festgesetzt
 - min. sind 12,50 m FH zulässig
 Teilgebiet 2:
 - Grundflächenzahl: die GRZ ist mit max. 0,3 festgesetzt
 - Geschossigkeit: max. sind 2 Vollgeschosse zulässig
 - Höhe der baulichen Anlage: max. sind 9,50 m FH zulässig
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 Im Baugrundstück ist eine offene Bebauung zulässig. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- 4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Satz 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)
 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Grundflächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) mit einzurechnen.
- 5. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt mit der Zweckbestimmung Mischfläche. Es werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt mit den Zweckbestimmungen öffentlicher Fußweg und öffentliche Bushaltestelle.
- 6. 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)
 Die vorhandenen Straßenbäume auf den öffentlichen Grünflächen sind zu erhalten. Im Falle einer notwendigen Beseitigung durch die neuen Zufahrten sind die Bäume zu ersetzen und auf den verbleibenden öffentlichen Grünflächen des Plangebietes zu pflanzen. Für die privaten Grünflächen werden folgende Pflanzgebote festgesetzt:
 - je 100 m² Grünfläche ist ein einheimischer Großlaubbaum, H 2xV 10/12 zu pflanzen,
 - je 100 m² Grünfläche sind mindestens 20 heimische Laubsträucher, die mindestens 2,0 m hoch wachsen und gruppenweise zusammengefasst sind, zu pflanzen.

II Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)
 Dachform und Dachneigung
 Teilgebiet 1:
 - Satteldach und Krüppelwalmdach sind zulässig.
 - Die Dachneigung wird auf 30-45° festgesetzt.
 - Die Hauptneigung ist wie in Planteil A festgelegt einzuhalten.
 Teilgebiet 2:
 - Alle Dachformen sind zulässig.
 - Die Dachneigung wird auf 0-45° festgesetzt.

III Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6)
 Niederschlagswasser
 Dies auf den verbleibenden Flächen des Plangebietes sowie der zukünftigen Wohngrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist vollständig in den öffentlichen Abwasseranlagen einzuleiten. Eine Verleerung von Oberflächenwasser auf den zukünftigen Baugrundstücken ist ausgeschlossen.
 Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß TWSSG-Verordnung für das TWSSG der Wasserfassungen der VWV Naunhof I und Naunhof II vom 30.04.2001
 Folgende für die festgesetzte Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WR) relevanten Verbote und Nutzungsbeschränkungen der TWSSG-Verordnung für die Schutzzone III A sind einzuhalten:
 - Verbot des Einleitens (Versickeren) des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen gesammelten Niederschlagswasser in den Untergrund, ausgenommen ist die Versickerung über die belebte Bodenzone, wenn die örtlichen hydrogeologischen Verhältnisse dies zulassen
 - Verbot der Verwendung von Aufwässern
 - Verbot der Verwendung von Aufwässern oder auslaugbaren wassergefährdeten Materialien
 - Verbot der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln (nur zulässig mit Genehmigung des Landesamtes für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft)
 - Verbot der Gewinnung von Erdwärme, ausgenommen bei Einsatz von Flachkollektoren
 - Verbot der Verleerung von Grundwasser überdeckenden Schichten, ausgenommen das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Ausheben von Baugruben
 - Verbot von Maßnahmen zur Erschließung von Grundwasser
 - Verbot von Bohrungen, Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu besorgen ist.



Übersichtsplan
 www.openstreetmap.org/copyright
 Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende CC-BY-SA

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Naunhof hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplan „Wohnanlage im Seepark an der Brandiser Straße“ beschlossen und am ... öffentlich bekannt gemacht. **Beschlusssnummer:**
 Stadt Naunhof, den ...
 Bürgermeister
 Zocher
- Der Stadtrat der Stadt Naunhof hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
 Stadt Naunhof, den ...
 Zocher
 Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind gemäß § 4(2) BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Stadt Naunhof, den ...
 Zocher
 Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohnanlage im Seepark an der Brandiser Straße“ besteht aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung. Die Unterlagen haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Naunhof nach § 3(2) BauGB öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung erfolgte am ... im Stadtbüro der Stadt Naunhof.
 Stadt Naunhof, den ...
 Zocher
 Bürgermeister
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden in seiner Sitzung am ... geprüft und die Abwägung durchgeführt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. **Beschlusssnummer:**
 Stadt Naunhof, den ...
 Zocher
 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand vom 19.11.2015 innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig dargestellt beschneigt. Der Plan ist zur Entnahme von Mäßen nicht geeignet.
 Stadt Borna, den ...
 Landkreis Leipzig
- Der Bebauungsplan „Wohnanlage im Seepark an der Brandiser Straße“ besteht aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung. Der Bebauungsplan wurde am ... vom Stadtrat der Stadt Naunhof als Satzung beschlossen. **Beschlusssnummer:**
 Stadt Naunhof, den ...
 Zocher
 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan „Wohnanlage im Seepark an der Brandiser Straße“ wird hiermit ausgeteilt.
 Stadt Naunhof, den ...
 Zocher
 Bürgermeister
- Die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden der Stadt Naunhof von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am Naunhof ... ersichtlich bekannt gemacht worden. (Stadtboote der Stadt Naunhof ...). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Stadt Naunhof, den ...
 Zocher
 Bürgermeister

Stadt Naunhof

Projekt Nr.: 15-031
 Unterlage Nr.: 1

entworfen März 2016 M. Werner
 bearbeitet Sept 2017 M. Werner
 geprüft

Datum Zeichnen
 März 2016 M. Werner
 Sept 2017 M. Werner

Maßstab : 1 : 500

Satzung
 mit Stand September 2017

Entwurfsverfasser :
 Machern den 11.09.2017

PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH
 Polsterstraße 4b
 04827 Machern
 Erziehungswissenschaftliche
 Bauabteilung
 Tel. (03425) 730-33 Fax (03425) 730-36