



Planteil A (Planzeichnung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)
 - GRZ 0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - △ nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
 - ▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Grundstückszufahrt
 - ▲ Einfahrt

5. Sonstige Planzeichen

- ▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse (VG) | Erläuterung der Nutzungsschablone |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | | |
| Bauweise | | |
- 3 m Bemaßung in Meter
- GFL mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Flurstücksgrenze
- 239/10 Flurstücksnummer
- ▨ Gebäude, Bestand
- ▭ Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Erweiterung Autohaus Lieske, 1. Änderung"

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

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** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
 - Im WA sind Wohngebäude und die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Unzulässig sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.
- Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)
 - Je Wohneinheit im WA sind mindestens 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück zu errichten.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die mit "GFL" bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 33/15 und 35/9 der Gemarkung Sprotta Flur 1, sowie der Versorgungsträger zu belasten.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend DIN 4109 (Schlaf-, Gäste- und Kinderzimmer) sowie Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone), an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind, sind an der zu den maßgeblichen Verkehrsgeräuschquellen abgewandten Fassadenseite der geplanten Wohnbebauung anzuordnen. Dies betrifft vornehmlich die Fassaden in Richtung der nördlich vorbeiführenden B 87.
 - Ist eine solche Grundrissorientierung nach Punkt I nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (sofern als Schlafraum genutzt), an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte „Nacht“ überschritten werden, besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen, z.B.: schalldämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich öffnende Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden. Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass in den schutzbedürftigen Räumen nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 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.
- Niederschlagsversickerung**
Eine Versickerung von Regenwasser/Oberflächenwasser, z.B. aus dem Überlauf einer Zisterne, ist möglich und kann in ein horizontales Bauwerk (Rohrversickerung, Rigolenversickerung, Sickerblöcke oder Sickertunnel der Bauart Graf) in Schicht 2/3 erfolgen.
- Rechtliche Sicherung der Zufahrt**
Gemäß § 4 Abs. 1 SächsBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Eine rechtliche Sicherung liegt vor, wenn eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen oder wenn dafür eine Baulast übernommen worden ist. Für den Überlagerungsbereich des vorliegenden B-Plans mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan "Autohaus Lieske" (Flurstück 33/16 der Gemarkung Sprotta, Flur 1) besteht die Verpflichtung, die Zufahrt zum Flurstück 33/15 der Gemarkung Sprotta, Flur 1 ebenfalls rechtlich zu sichern.
- Geothermiebohrungen**
Der Planungsbereich befindet sich im Verbreitungsgebiet der tertiären Glimmersand- und Glaukonitsandschichten (tieferer Abschnitt des sog. Grundwasserleiters 5). Im Bereich des Plangebietes ist ab einem Höheniveau von ca. 60 m ü. NHN mit dem Antreffen der Sande zu rechnen. Die Glimmersandschichten/Glaukonitsandschichten stellen aufgrund ihrer weiträumigen Verbreitung, der hohen Schutzfunktion ihrer Deckschichten sowie der guten Ergiebigkeit des Grundwasserleiters bzw. der Qualität des Grundwassers einen bedeutenden Grundwasserleiter im Bereich des Landkreises Nordsachsen dar, der langfristig vor Eingriffen geschützt werden soll. Es ist daher zu erwarten, dass mögliche Geothermiebohrungen seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen) auf eine maximale Bohrtiefe von ca. 35-40 m begrenzt werden.
- Immissionsschutz (Lärm, Rauchgas)**
Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sind 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 zu berücksichtigen.
Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - hingewiesen. So muss z.B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 kW in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen.
- V1 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**
Die zu erhaltenden Vegetationsbestände am Rand von Baugruben, der Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sowie der Zufahrten sind vor mechanischen Schäden zu bewahren. Hierbei sind die einschlägigen DIN-Normen (insbesondere DIN 18915, DIN 18320, DIN 18920 und RAS-LP 4, Abschnitt 4) zu beachten.
- Hinweise zur Gestaltung und Bewirtschaftung nicht überbaubarer Flächen**
Gemäß § 8 Abs. 1 SächsBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Hierzu zählt ebenfalls der Verzicht auf großflächige Stein-, Kies-, Splitt-, Schotter- oder Kieselsteinflächen.
Bei der Anlage bzw. Begrünung wird empfohlen, einheimische, standortgerechte Laub-, Strauch- oder Obstgehölze zu verwenden. Geeignete Arten sind der Begrünung zu entnehmen.

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.

Eilenburg, Siegel Landkreis Nordsachsen Vermessungsamt

Doberschütz, Siegel Holger Schmidt, Bürgermeister

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

Ausgefertigt, Doberschütz, Siegel Holger Schmidt, Bürgermeister

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

Doberschütz, Siegel Holger Schmidt, Bürgermeister

4. 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, wurde durch die Veröffentlichung im Amtsblatt 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.

Doberschütz, Siegel Holger Schmidt, Bürgermeister



Digitale Katasterauszug der Gemeinde Doberschütz, Geoportals Sachsen (© GeoSN, di-de-by-2-0, Stand: 07/2022).

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Bebauungsplan "Am Sonnenwinkel" OT Sprotta-Siedlung

gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

Planzeichenerverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

planaufstellende Kommune
Gemeinde Doberschütz
Breite Straße 17, 04838 Doberschütz
fon (03 42 44) 54 00 mail info@doberschuetz.de

Entwurfsverfasser büro.knoblich
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89_UTM-33N
Landkreis: Nordsachsen, Leipzig
Gemarkung: Sprotta, Flur 1

Höhenbezug: DHHN 1916
Gemeinde: Doberschütz
Flurstück: verschiedene

	Datum	Name	Unterschrift
Gezei.	12.10.22	Rus	
Bearb.	04.10.24	Rus	
Gepr.	04.10.24	Kno	

Bebauungsplan "Am Sonnenwinkel" OT Sprotta-Siedlung
Satzungsfassung vom 24.10.2024

Projektnr.: 22-091
Phase: Satzungsfassung

Plan-Name: 22-091_BP_SE_BP.pdf
Plan-Maße: 780 mm x 510 mm

Maßstab 1:500 **Blatt** 1 Bl.