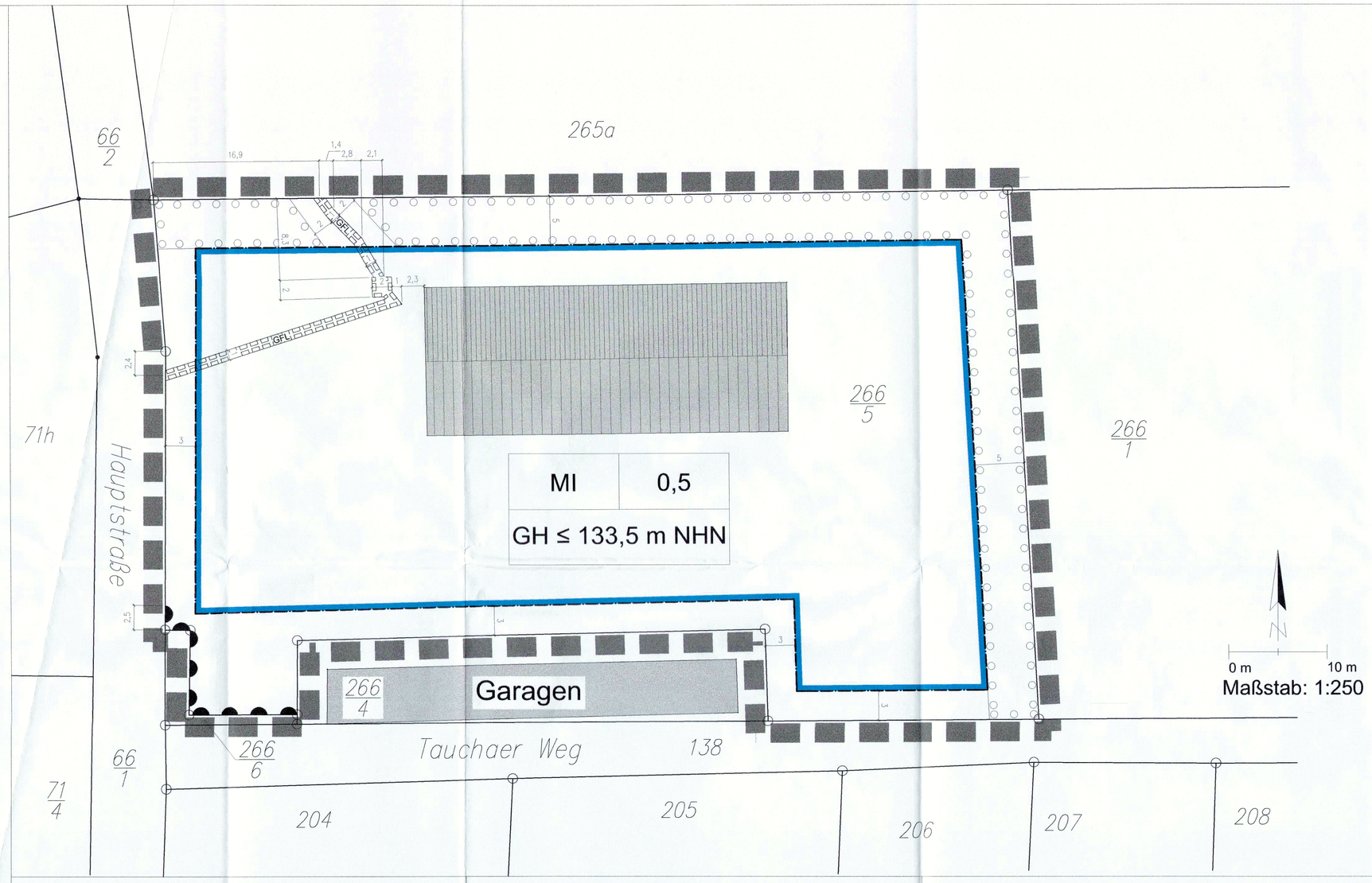


Teil B: **TEXT**

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 1 BauGB]

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO]

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen sowie
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb von den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
[§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO].

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für die Flächen von
- Garagen und Stellplätze einschließlich deren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

ist nicht zulässig. [§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO]

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

3.1. Niederschlagswasser: Das auf dem Baugrundstück von versiegelten und überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) oder zur Gartenbewässerung verwendet wird, weitestgehend auf dem Baugrundstück zu versickern.

3.2. Oberflächenbefestigung: Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf dem Baugrundstück ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

4. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

4.1. Innerhalb der im Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mind. einundzwanzig Laubbäume standortgerechter, einheimischer Arten (Hochstamm, Stammumfang ≥ 18 cm - 20 cm in 1 m Stammhöhe gemessen) entsprechend den Artenempfehlungen der Pflanzenliste im Anhang 6 der Begründung zum Bebauungsplan in Form einer Baumreihe mit einem Pflanzenabstand von 6,25 m zu pflanzen. Die Gehölzbepflanzung ist mit der Ansaat eines wildkräuterreichen Landschaftsrasens zu ergänzen.

4.2. Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind ohne Anrechnung der Pflanzmaßnahme im Teil B: Text, Nrn. I.4.1. und I.4.3. des Bebauungsplanes als dauerhafte Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten und
- auf mindestens 30 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Stück pro 100 m²) entsprechend den Artenempfehlungen der Pflanzenliste im Anhang 6 der Begründung zum Bebauungsplan zu bepflanzen,
- je angefangene 100 m² mindestens ein einheimischer, standortgerechter hochstämmiger Laub- oder Obstbaum, Stammumfang mind. ≥ 14 cm - 16 cm in 1 m Stammhöhe gemessen, entsprechend den Artenempfehlungen der Pflanzenliste im Anhang 6 der Begründung zum Bebauungsplan zu pflanzen.

4.3. Fahrzeugstellplätze und Stellplätze von Abfallbehältern sind mit Sträuchern entsprechend den Artenempfehlungen der Pflanzenliste im Anhang 6 der Begründung zum Bebauungsplan, z. B. als geschnittene Hecken, zu umpflanzen. Je vier Fahrzeugstellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mind. ≥ 14 cm - bis16 cm in 1 m Stammhöhe gemessen, entsprechend den Artenempfehlungen der Pflanzenliste im Anhang 6 der Begründung zum Bebauungsplan innerhalb der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen.

II. HINWEISE

1. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Entdeckte Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind 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. [§ 20 SächsDSchG]

2. BEACHTUNG UND SCHUTZ VORHANDENER FERNGASANLAGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden Anlagen der Verbundnetz Gas AG (VNG). Diese sind im Planteil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Zu ihrem Schutz müssen folgende Erfordernisse beachtet werden:
- Im zugehörigen Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlagen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden. Insbesondere darf er nicht eingefriedet werden und ist auch während der Bauphase freizuhalten, so dass er zu jeder Zeit begehbar, befahr sowie sichtfrei ist.
- Insbesondere der Gleichrichterschrank der Korrosionsschutzanlage (KSA) muss für den Betreiber ständig erreichbar sein.
- Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat im Abstand > 2,5 m zum Kabel der KSA zu erfolgen.
- Bei der weiteren Vorbereitung und späteren Ausführung des Bebauungsplanes sind die „Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen der VNG" zu beachten und einzuhalten.
- Die Abstimmung zur Bauausführung hat so zu erfolgen, dass die verschiedenen Auflagen mind. sechs Wochen vor dem beabsichtigten Baubeginn der Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH Maximilianallee 4 in 04129 Leipzig (GDMcom) mit Ausführungsunterlagen/Pflanzplan schriftlich anzuzeigen sind. In dieser Phase der Arbeiten werden die Ansprechpartner benannt, die vor Ort tätig werden.

3. VERSICKERUNG VON ABWASSER

Die erforderliche Abwasserentsorgung über Versickerung des vollbiologisch gereinigten Schmutzwassers auf dem Grundstück bedarf der vorherigen wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde im Umweltamt des Landratsamtes Nordsachsen. Voraussetzung für eine erlaubnisfähige Versickerung sind die Einhaltung des Mindestabstandes der Sohle der Versickerungsanlage zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand von mind. 0,6 m sowie der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes am Standort der geplanten Versickerung. Bei der Niederschlagswasserversickerung ist die Erlaubnisfreiheitsverordnung des Freistaates Sachsen zu beachten. Ggf. besteht auch für die Versickerung des auf den gewerblichen Flächen anfallenden Niederschlagswassers die Erlaubnispflicht (Antragsformulare erhält der Bauherr bei der unteren Wasserbehörde).

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Der Stadtrat der Stadt Taucha hat den Bebauungsplan Nr. 40 „Wohn- und Geschäftshaus in Seegeritz, Hauptstraße", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) und § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in den jeweils geltenden Fassungen.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Taucha, den 09.12.2011

Bürgermeister (Siegel)

Planunterlage

Die Darstellung des Grenzverlaufes und der Bezeichnung der Flurstücke innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entspricht den Katasterangaben vom 07.12.2011

Torgau, den 17.01.2012

i.V. Büttner
Landratsamt Nordsachsen
Vermessungsamt
Amtsleiter

(Siegel) LANDKREIS NORDSACHSEN -18-

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Taucha hat in seiner Sitzung am 11.06.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 07/09 vom 01.07.2009 erfolgt. [§ 2 Abs. 1 BauGB]

Taucha, den 01.07.2009

Bürgermeister (Siegel)

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.08.2009 über die Aufstellung des Bebauungsplanes unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden. [§ 4 Abs. 1 BauGB]

Taucha, den 20.08.2009

Bürgermeister (Siegel)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.01.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden. [§ 4 Abs. 2; § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB]

Taucha, den 25.01.2010

Bürgermeister (Siegel)

Billigungs- und Auslegungsbeschluss sowie öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Taucha hat in der Sitzung am 14.01.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 02/10 vom 01.02.2010 bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 11.02.2010 bis zum 12.03.2010 öffentlich ausgelegen. [§ 3 Abs. 2 BauGB]

Taucha, den 15.03.2010

Bürgermeister (Siegel)

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Taucha hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 08.12.2011 als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt. [§ 10 Abs. 1 BauGB]

Taucha, den 08.12.2011

Bürgermeister (Siegel)

Genehmigung der Satzung [§ 10 Abs. 2 BauGB]

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 23/12 am 01.01.2012. Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. [§ 10 Abs. 3 BauGB]

Taucha, den 01.01.2012

Bürgermeister (Siegel)

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. [§ 215 Abs. 1 BauGB]

Taucha, den

Bürgermeister (Siegel)

PLANZEICHENERKLÄRUNG [entsprechend PlanzV 90]

1. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB]

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
- MI Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO) [siehe Teil B: Text, Nr. I.1.] — § 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Nr. 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
- 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) [siehe Teil B: Text, Nr. I.2.] — § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Baugrenze [siehe Teil B: Text, Hinweise Nr. 2.] — § 23 Abs. 1 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
- Umgrenzung v. Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen und Sträuchern (siehe Teil B: Text, Nr. I.4.1.) — § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
- GFL Geh- und Fahrrecht für Anlieger und die Verbundnetz Gas AG (VNG), Leitungsrecht für die VNG (siehe Teil B: Text, Hinweise Nr. 2)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs.7 BauGB

2. Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

GH Gebäudehöhe als Höchstmaß im m über NHN (Normalhöhennull)

3. Darstellungen ohne Normcharakter

Erläuterungen zur Nutzungsschablone:

MI	0,5	Baugebietskategorie	Grundflächenzahl (GRZ)
GH≤133,5m NHN		max. Gebäudehöhe in m über NHN	

5 Maßangabe in Meter, z.B. 5 m

4. Ausgewählte Darstellungen der Plangrundlage
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 266/5 Flurstücksnummer, z.B. 266/5
- Vorh. Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

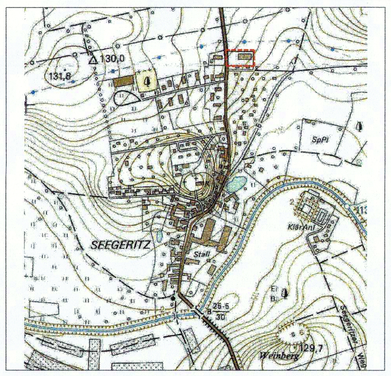
Erläuterungen

Für diesen Bebauungsplan gelten, ergänzend zum BauGB :

- BauNVO (Baunutzungsverordnung) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der zuletzt geänderten Fassung.
- PlanzV90 (Planzeichenverordnung 1990) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (GVBl. S. 200) in der zuletzt geänderten Fassung.

Stadt Taucha
Bebauungsplan Nr. 40
„Neubau Wohn- und Geschäftshaus in Seegeritz, Hauptstraße"

Übersichtskarte:
Lage und Umgebung des Bebauungsplangebietes



Stadt Taucha - Bauamt

Planverfasser: Dr. Paatz und Partner GmbH
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung
Gerhard-Ellrodt-Straße 24: 04249 Leipzig
Tel.: 0341 4243240; Fax: 0341 4243246
eMail: paatz.gmbh@t-online.de

Dr.sc.techn. Paatz
04.01.2010/08.12.2011
Datum/Unterschrift