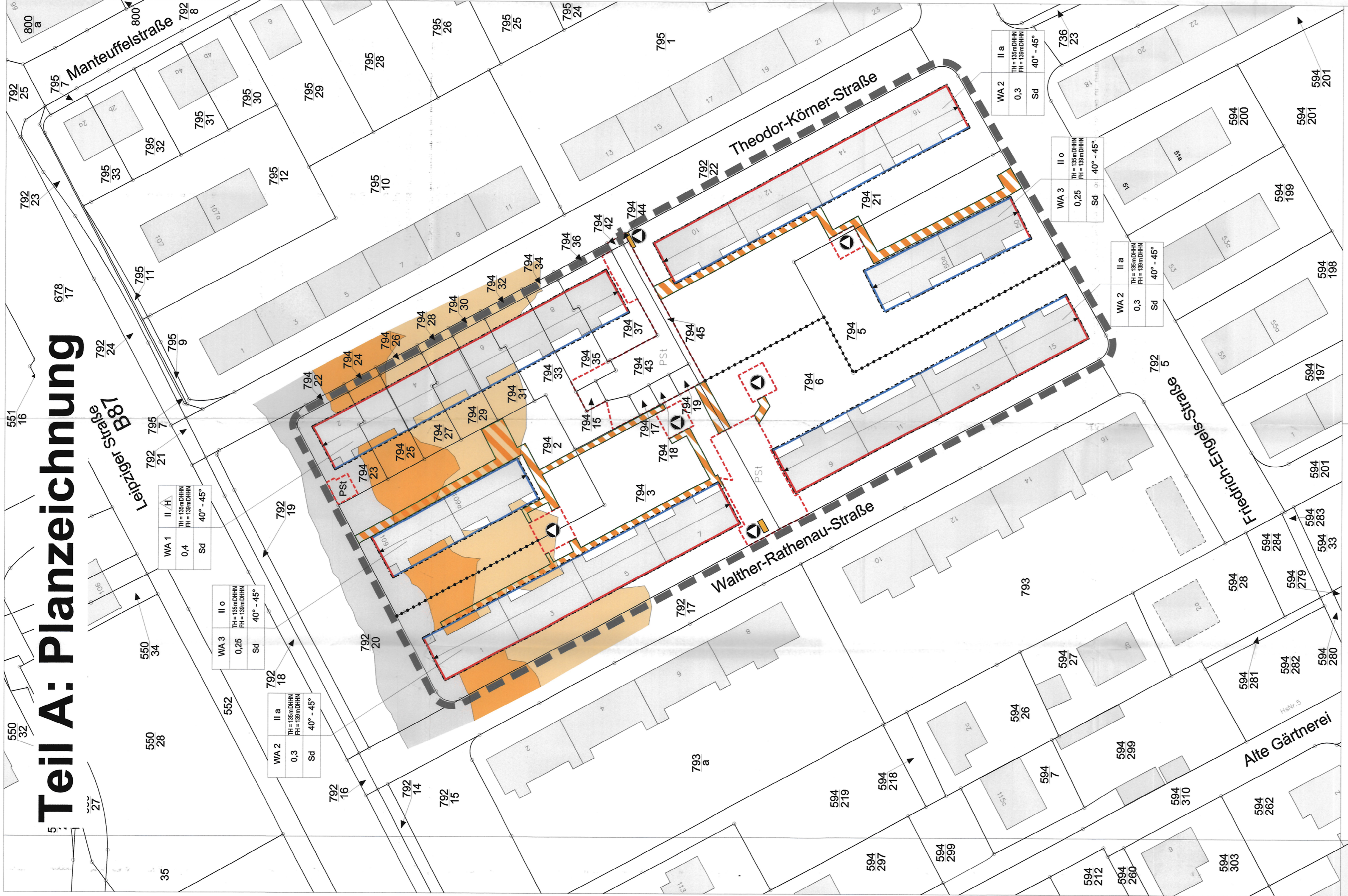


# Teil A: Planzeichnung



- Teil B: Text**
- Planungsgesetzliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 1.1. In den als allgemeines Wohngebiet (WA) zeichnerisch festgesetzten Baugebieten WA 1 - WA 3 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)  
 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
  2. **Allgemeines Wohngebiet WA 2:** Abweichende Bauweise a, wobei nur Gebäude mit einer Länge von 75 m zulässig sind.
  3. **Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 Die zeichnerisch festgesetzte Freirichtung für Hauptbaukörper gibt für diese die nur zulässige Richtung der Gebäudestellung vor.
  4. **Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 26 BauGB)  
 Alle bestehenden Vegetationsflächen sind mit ihren vorhandenen geometrischen Dimensionen dauerhaft zu erhalten. Das gilt insbesondere für die auf diesen Arealen bestehenden Bäume, Sträucher, Büsche, Hecken, Stauden, Blumen- und Gemüsebeete. Pflanzensetzungen sind gleichwertig oder gleichwertiger als die bestehenden. Die Befestigung der innerhalb Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in seinem Teil A, Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten privaten Stellplatzflächen einschließlich ihrer Zufahrten ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen entfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf den Grundstücks- und/oder benachbarten Wiesenflächen versickern kann.  
 Innerhalb des Plangebietes bestehen wasserwirtschaftliche Anlagen der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH. Gemäß Sächsischem Wassergesetz § 95 besitzen diese Anlagen einen Gehölzbestand, der zu erhalten ist. Die Gehölzbestände sind bei einem Mindestabstand von 2,50 m zu gewährleisten.
  - 4.2.
  - 4.3.

5. **Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm** im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
 Die innerhalb der im Teil A, Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß DIN 4109 zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) II bis IV sind für die Berechnung der sich daraus ergebenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße für die Außenbauteile der Hauptbaukörper maßgebend. Im Rahmen der Genehmigungsplanung für die Hauptbaukörper sind die auf diesen basierenden Schalldämmmaße dabei ist es geboten, einen Einzelwert festzusetzen.  
 Die Berechnung der Schalldämmmaße nach DIN 4109 in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719, Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen\*, Kinder- und Schlafräume mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten, um eine ausreichende Sauerstoffzufuhr zu gewährleisten.  
 Wenn der Außengeräuspegel nachts  $\geq 50$  dB(A) beträgt, ist es erforderlich, Kinder- und Schlafräume mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten, um eine ausreichende Sauerstoffzufuhr zu gewährleisten.  
 Lärmempfindliche Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind vorzugsweise in die lärmabgewandten Seiten der Wohngebäude einzuordnen. Andernfalls ist gutachterlich zu prüfen, ob dann zu lärmgegenwärtigen Seiten angeordnete Fenster von schutzbedürftigen Innenräumen durch geeignete Vorrichtungen (z.B. Lüftungseinrichtungen) auszustatten sind (VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen).
- 5.1. Diese für die Berechnung der sich daraus ergebenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße für die Außenbauteile maßgebenden Lärmpegelbereiche basieren auf dem Bericht zur Lärmaktionsplanung der Stadt Taucha, Stand 10/2016, Verfasser: Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH (GAF), Lessingstraße 4 in 09088 Zwibkau, Tel.: 0375 541623, Fax: 0375 541628. Internet: www.GAF-online.de, eMail: info@GAF-online.de
- 5.2.

## Planzeichenerklärung [entsprechend PlanZV]

- Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1, 4 und 7 BauGB)
  1. Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) mit Anbaugabe der Nr. des Teilbaugbietes, hier z.B. Teilbaugbiet WA 1
    - § 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
    - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
    - § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
    - § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
    - § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
    - § 16 Abs. 2 Nr. 14 BauGB
  2. **Maß der baulichen Nutzung**
    - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), hier z.B. 0,4
    - 0,4 Zahl der Vollgeschosse, zwingend
    - TH Höhe der Traufe in Meter Deutsche Hauptknotenlinie (DHN), gemessen an der Schmittlinie von Außenbauteile, ausnehmend und Oberkante Dachhaut
    - FH Höhen des Firstes in Meter Deutsche Hauptknotenlinie (DHN), gemessen an der Oberkante des Firstes
  3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
    - o Offene Bauweise
    - a Abweichende Bauweise, Gebäudelänge = 75 m
    - o Offene Bauweise
    - a Abweichende Bauweise, Gebäudelänge = 75 m
    - o Offene Bauweise
    - a Abweichende Bauweise, Gebäudelänge = 75 m
    - o Offene Bauweise
    - a Abweichende Bauweise, Gebäudelänge = 75 m
  4. **Verkehrsflächen**
    - o Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - a Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  5. **Flächen für die Abfallentsorgung**
    - o Flächen zum Abstellen der Abfallstimmbehälter am Tage ihrer Leerung
    - a Flächen zum Abstellen der Abfallstimmbehälter am Tage ihrer Leerung
  6. **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
    - o Umgrenzung der für die Berechnung der erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße für die Außenbauteile der in diesen Gebieten vorgesehenen bzw. bestehenden Hauptbaukörper nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (LPB) II - IV gem. DIN 4109 (siehe Teil B, Text, S. 6)
    - a Umgrenzung der für die Berechnung der erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße für die Außenbauteile der in diesen Gebieten vorgesehenen bzw. bestehenden Hauptbaukörper nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (LPB) II - IV gem. DIN 4109 (siehe Teil B, Text, S. 6)
  7. **Sonstige Planzeichen**
    - 7.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
    - PSI Umgrenzung der Flächen für private Stellplätze
    - Abfallstimmstelle mit Zwischenlager (Container)
    - 7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
    - 7.3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO
    - 7.4. Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
  8. **Örtliche Bauvorschriften**
    - Sd Satteldach für Hauptbaukörper 40°-45° Dachneigung  $\geq 40$ -45 Grad
    - Sd Satteldach für Hauptbaukörper 40°-45° Dachneigung  $\geq 40$ -45 Grad
- Darstellungen ohne Normencharakter**
  - o Nutzungscharaktere
  - a Nutzungscharaktere
- Darstellungen der Plangrundlage**
  - 79 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
  - 79 Flurstücknummer

## Örtliche Bauvorschriften

- Hauptbaukörper**  
 Bei Umbauten ist der Bezug zu Nachbargebäuden herzustellen. Jedes Gebäude muss für sich erkennbar in Erscheinung treten. Zur Wahrung des geschlossenen Straßenraumes ist bei allen Umbauten die vorhandene Baustruktur auf der jeweiligen Fassadenbreite zu erhalten.  
**Dächer**  
 Die Dächer der Hauptbaukörper sind vorwiegend mit Ziegeldächern oder traditionell gebunden einzudecken. Bei Umbauten im Dachraum ist die vorhandene Dachneigung weiter aufzunehmen oder der in den Nutzungsschablonen zeichnerisch festgesetzte Dachneigungsbereich dafür zugrunde zu legen.  
**Fassaden**  
 Bei Renovierungen und Umbauten muss der ursprüngliche Gesamteindruck der Fassaden der Hauptbaukörper einschließlich ihrer Architekturelemente erhalten bleiben. Farbgebungen müssen besondere Rücksicht nehmen auf die Umgebung. Für Materialwahl, Oberflächen- und Platzräumen und unmittelbar benachbarte Wohnhäuser sowie auf die einzelnen Architekturdetails des betreffenden Wohngebäudes.  
 Bei Umbauten, Renovierungen oder ähnlichen Maßnahmen an Gebäudeteilen sind Material  
**Werbeanlagen und Warenautomaten**  
 Werbeanlagen sind an der Stelle der Leistung im Erdgeschoss zulässig. Die Unterkerne der Fenstergewände des ersten Obergeschosses bilden die obere Grenze für Werbeanlagen. Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen und die Werbeanlagen der Fassadengestaltung anpassen. Für Werbeanlagen sind die Fassaden einheitlich zu gestalten. Mehrere Werbeanlagen unterschiedlicher Firmen an einem Gebäude sind unzulässig und sind Werbeanlagen und Warenautomaten innerhalb von Grünanlagen oder Vorgärten und auf Dächern. Warenautomaten sind an geeigneten Standorten funktional und gestalterisch zurückhaltend und unauffällig einzuordnen.
- Architektonische Funde**  
 Auf die Melde- und Sicherungspflicht von möglichen Bodenfunden, gem. § 20 SächsBO durch die bauausführenden Firmen für Erschließungs-, Abruch-, Ausschachtungs- und Planier- sowie sonstigen Erdarbeiten wird hingewiesen.  
**Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen und Luftbehandlungsanlagen**  
 Zur Vermeidung von schallechnischem Konfliktpotential wird auf die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (unboder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des LA-Luftleitens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei städtischen Standorten (Stand: 28.08.2013) hingewiesen. (siehe hierzu auch [http://www.umwelt.nrw.de/medien/Downloads/la\\_luftleitens\\_la\\_luftleitens\\_28\\_08\\_2013\\_la\\_luftleitens\\_geraete.pdf](http://www.umwelt.nrw.de/medien/Downloads/la_luftleitens_la_luftleitens_28_08_2013_la_luftleitens_geraete.pdf))
- Feuerungsanlagen**  
 Im März 2010 wurde die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (VO über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) wesentlich geändert. Die Ausristung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die ab dem 22.03.2010 errichtet oder wesentlich geändert werden, müssen bei Feuerungsanlagen einer Gesamtleistung bis 30 Kilowatt in einem Umkreis von 15 m die Oberkante des Lärmschutzes um 2 m gegenüber den umliegenden Gebäuden vergrößert sich um 2 m je weitere angelegene 50 Kilowatt bis 400 m.  
**Fotovoltaikanlagen**  
 Durch die zulässigen solaren Energieerzeugungsanlagen auf den Dächern kann es zu Belästigungen (Blendungen) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes kommen. Aufgrund dessen werden folgende Minderungsmaßnahmen empfohlen:  
 • Mäße Oberflächen der Module.  
 • Variabler Neigungswinkel der Module.  
 • Vergrößerung des Abstandes der Solarmodule zur umliegenden Bebauung.

**Verfahrensvermerke**  
 Satzung über die Aufstellung Bebauungsplanes der Stadt Taucha  
**Bebauungsplan Nr. 64 „Zwickische Siedlung - Teilbereich zwischen Leipziger Straße, Friedrich-Engels-Straße, Theodor-Körner-Straße und Walter-Rathenau-Straße“**  
 Der Stadtrat der Stadt Taucha hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwickische Siedlung - Teilbereich zwischen Leipziger Straße, Friedrich-Engels-Straße, Theodor-Körner-Straße und Walter-Rathenau-Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, die Satzung beschlossen.  
 Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 10 Abs. 1 des Sächsischen BauGB, § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsMO) und § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in den jeweils geltenden Fassungen.  
 Die Satzung wird hiermit ausfertigt.  
 Taucha, den 15.02.2021

Tobias Meier  
 Bürgermeister (Siegel)

**Planunterlage**  
 Die Darstellung des Grenzverlaufes und der Bezeichnung der Flurstücke innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entspricht den Katasterangaben vom 15.07.2020.  
 Der Stadtrat der Stadt Taucha hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwickische Siedlung - Teilbereich zwischen Leipziger Straße, Friedrich-Engels-Straße, Theodor-Körner-Straße und Walter-Rathenau-Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, die Satzung beschlossen.  
 Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 10 Abs. 1 des Sächsischen BauGB, § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsMO) und § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in den jeweils geltenden Fassungen.  
 Die Satzung wird hiermit ausfertigt.  
 Taucha, den 15.02.2021

Landratsamt Nordschleschen  
 Vermessungsamt  
 Amtsleiter

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
 Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.07.2020 zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert und gleichzeitig von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden. (§ 4 Abs. 2, § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB)  
 Taucha, den 15.02.2021

Tobias Meier  
 Bürgermeister (Siegel)

**Öffentliche Auslegung**  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen wurden ortsüblich im Tauchaer Sportplatz am 15.07.2020 vom 01.03.2021 bis zum 11.03.2021 bekannt gemacht. Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben vom 15.07.2020 bis zum 17.03.2020 öffentlich ausliegen.  
 Taucha, den 15.02.2021

Tobias Meier  
 Bürgermeister (Siegel)

**Satzungsbeschluss**  
 Der Stadtrat der Stadt Taucha hat die Aufstellung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 11.02.2021 als Satzung beschlossen, sowie die Begründung genehmigt. (§ 10 Abs. 1 BauGB)  
 Taucha, den 12.02.2021

Tobias Meier  
 Bürgermeister (Siegel)

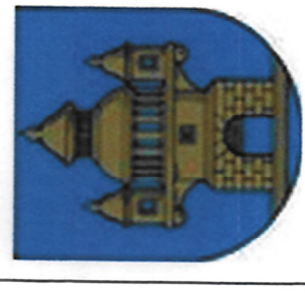
**Inkrafttreten**  
 Die örtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Tauchaer Stadtsanzeiger Nr. 03/2021 am 01.03.2021. Mit diesem Tag ist die Satzung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.  
 Taucha, den 01.03.2021

Tobias Meier  
 Bürgermeister (Siegel)

**Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Satzung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. (§ 215 Abs. 1 BauGB)  
 Taucha, den 01.03.2021

Tobias Meier  
 Bürgermeister (Siegel)

**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.  
 • PlanZV (Planzeicherverordnung) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannormales vom 01.01.1990 (BGBl. I S.39) in der zuletzt geänderten Fassung.  
 • Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SBl. S. 200) in der zuletzt geänderten Fassung.



**Stadt Taucha - Bebauungsplan Nr. 64 (Satzung)**  
 „Zwickische Siedlung - Teilbereich zwischen Leipziger Straße, Friedrich-Engels-Straße, Theodor-Körnerstraße und Walter-Rathenau-Straße“  
 (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)



**Übersichtskarte:**  
 Lage und Umgebung des Bebauungsgebietes  
 Geoportal Sachsenatlas  
 1:100.000  
 13.07.2020

**Stadt Taucha - Bauamt**  
 Dr. Praetz und Partner GmbH  
 Ingenieurbüro für Stadtplanung u. Stadtvermessung  
 Pöhlitzstraße 24, 04249 Leipzig  
 Tel.: 0341 4293001; Tel.: 0341 4243240  
 eMail: praetz.gmbh@t-online.de

11.02.2021