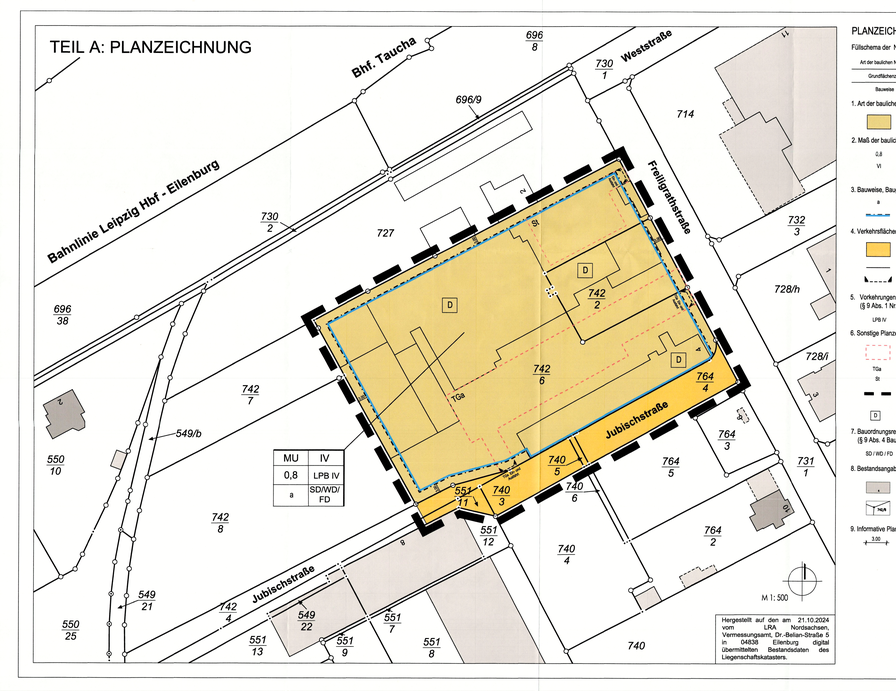
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Hergestellt auf den am 21.10.2024 vom Vermessungsamt, Dr.-Belian-Straße 5 in 04838 Eilenburg digital übermittelten Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Lärmpegelbereich
Bauweise	Dachform

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1Nr. 1 BauGB)

   Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19, 20 BauNVO)

   0,8 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, § 19 BauNVO)

   VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

   a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

   Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

   öffentliche Verkehrsflächen (Straße, Radweg, Gehweg)

   Straßenbegrenzungslinie

   Ein- und Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

   LPB IV Lärmpegelbereich IV

6. Sonstige Planzeichen

   TGa Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

   TGa Zweckbestimmung: Tiefgarage

   St Zweckbestimmung: Stellplatz

   Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

   D flächenhaftes Kulturdenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
   (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 SächsBO)

   SD / WD / FD Dachform: Satteldach / Walmdach / Flachdach

8. Bestandsangaben

   vorhandene Bebauung - Beispiel -

   NGA Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer - Beispiel -

9. Informative Plandarstellung

   3.50 Vermaßung in Meter

MU	V
0,8	LPB IV
a	SD/WD/FD

TEIL B: TEXTliche FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
   Art der baulichen Nutzung: Urbanes Gebiet MU
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO

   Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO:
   - Wohngebäude,
   - Geschäfte und Bürogebäude,
   - Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und einer maximalen Verkaufsfläche von 120 m² (sog. „Zeuthen Laden"), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - sonstige Gewerbebetriebe,
   - Anlagen für Verwaltung, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

   Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

   Die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (= Vergnügungsstätten und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

   1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den § 19 und § 20 BauNVO)

   Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Urbane Gebiet mit einem Gebiet gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes jeweils die Höchstgrenzen festgesetzt. Die Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

2. **Bauweise**
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

   Für das Urbane Gebiet MU wird die abweichende (a) Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, dass Gebäude 1. S. einer offenen Bauweise zu errichten sind, die Baukörper über keiner Längenbegrenzung auf meiner 30 m umfangen und direkt an die Grundstücksgrenze errichtet werden können.

3. **Überbauen und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

   Gebäude und Nebenanlagen sind innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im südlichen Bereich an der Jubischstraße kann abweichend davon auch direkt auf die Grundstücksgrenze gebaut werden.

   Stellplätze sind nur in der Planzeichnung dafür festgesetzten Fläche für eine Tiefgarage (TGa) und Fläche für Stellplätze (St) zulässig.

4. **Nebenanlagen**
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO

   Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung (Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sind grundsätzlich überall zulässig.

5. **Verkehrsflächen**
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

   Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche (Jubischstraße) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

6. **Ein- und Ausfahrtsbereiche**
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

   In südwestlicher und nordöstlicher Bereich des Plangebietes wird gemäß Planeintrag Ein- und Ausfahrtsbereiche für die jeweilige Tiefgarage mit einer Breite von jeweils 6,00 m festgesetzt. Die Breitenwerte in der Planzeichnerische ans. 6,00 m (nach Ein- und Ausfahrt zu dem jeweiligen Parkplatz festgesetzt.

7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft**
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

   Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Kulturfremder Boden ist fachgerecht zu entsorgen.

   Verhaltene und nicht mehr anbaufähige Bodenverwaltungen sind einer Beauftrag der fähigen (Boden) Verfüllmaßnahmen zuzüglich zu entsorgen.

   Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Anlieferflächen sind - soweit nicht anderen Vorschriften entgegenstehen - mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

   Dachdeckungen aus Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

   Maßnahmen zur Artenschutz

   VAF01 - naturverträgliche Bauzeitenregelung
   Die Fällung von ggf. zu beseitigenden Bäumen, die Rodung von Gebüschen und die anfängliche Baufeldräumung finden außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar statt.

   VAF02 - Erhalt und Schutz von Gebüschen
   Die Gehölzbestände sind zu erhalten, zu pflegen und auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Ggf. sich an Baufeldern und vorhandenen Gebäuden ggf. ein Ersatzquartier und -nistgelegenheiten sowie ausreichend Gebüsche und mit einem wirksamen Sichtschutz zu versehen. Sind Eingriffe in den Wurzelraum von Großbäumen erforderlich, dann sind erforderliche Maßnahmen vorzunehmen.

   VAF03 - Wahl einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung
   Die eingesetzten Leuchtmittel gilt das es einhaltenden Strahlenbeeinflussung im Plangebiet müssen die Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung gerecht.

   Diese sind u.a. der Einsatz von:
   - Leuchtmittel mit geringem Lichtanteil im Blaulichtbereich (max. LED wie vorgesehen),
   - abschirmbare/nach unten ausgerichtet, so weichen sich anflugwillig Insekten nicht fangen können,
   - Leuchtdioden mit einer Insektenfreundlichen Lichtfarbe von max. 3.000 Kelvin.

   VAF04 - Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen
   Um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden, ist eine Gestaltung strukturierte, matteres oder eingefärbtes Glaser mit niedrigen Außenreflexionsgrad zu verwenden. Spiegeln sind auf mar gesamten Glasfläche stemalige entfernte Folien aufzubringen oder die Glasfläche ist mit einer Randgestaltung/-ung zu kombinieren.

   Maßnahmen zum Ausgleich (AMTBG)

   AMT01 - Schaffung von Quartieren für Fledermäuse
   An der Außenfassade des Turmes der Einsiedlerkirche werden zusätzliches geeignete Nistkästen für Turmfalken einzubauen.

   AMT02 - Schaffung von künstlichen Nistkästen für Vögel
   An den vorgesehen Turm der Einsiedlerkirche werden zusätzliches geeignete Nistkästen für Turmfalken einzubauen.

8. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

   Die Verwendung freier fossiler Brennstoffe und Heizöl zur Raumheizung und Warmwasserbereitung wird ausgeschlossen.

   Bei technischen Anlagen, wie Luft-Wärme-Pumpen, sind TA-Lärm Richtlinien (Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 26.08.1998) zu einhalten. Die Planungen sind so zu verwirklichen, dass Beurteilungspegel gemäß DIN 4109 Beiblatt 1 eingehalten werden.

   Für den Plangebiet gilt der Lärmpegelbereich IV (s. Eintrag in der Nutzungsschablone). Innerhalb des Lärmpegelbereiches gemäß DIN 4109 sind die Gebäudeteile und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm - Maß R'w.res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren. Die KAL - Korrektur ist bei anhängigen Verkehrsmessungen gemäß DIN 4109 zu berücksichtigen. Zwischen Dach- und Wandflächen ist zu unterscheiden.

   Die anhängiglich Relevanz des nachfolgenden Lärmpegelbereiches ergibt sich aus der Lärmkartierung Sachsen (Stand 2017) und der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes (Stand 2017).

   Die anhängiglichen Relevanz des nachfolgenden Lärmpegelbereiches ergibt sich aus der Lärmkartierung Sachsen (Stand 2017) und der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes (Stand 2017).

   Gemäß DIN 4109 Beiblatt 1 Abschnitt 5 (= Vergleichspegelbilder und Tarifzeiten) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

   1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den § 19 und § 20 BauNVO)

   Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Urbane Gebiet mit einem Gebiet gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes jeweils die Höchstgrenzen festgesetzt. Die Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

   Bauweise
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

   Für das Urbane Gebiet MU wird die abweichende (a) Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, dass Gebäude 1. S. einer offenen Bauweise zu errichten sind, die Baukörper über keiner Längenbegrenzung auf meiner 30 m umfangen und direkt an die Grundstücksgrenze errichtet werden können.

   Überbauen und nicht überbaubare Grundstücksflächen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

   Gebäude und Nebenanlagen sind innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im südlichen Bereich an der Jubischstraße kann abweichend davon auch direkt auf die Grundstücksgrenze gebaut werden.

   Stellplätze sind nur in der Planzeichnung dafür festgesetzten Fläche für eine Tiefgarage (TGa) und Fläche für Stellplätze (St) zulässig.

   Nebenanlagen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO

   Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung (Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sind grundsätzlich überall zulässig.

   Verkehrsflächen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

   Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche (Jubischstraße) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

   Ein- und Ausfahrtsbereiche
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

   In südwestlicher und nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird gemäß Planeintrag Ein- und Ausfahrtsbereiche für die jeweilige Tiefgarage mit einer Breite von jeweils 6,00 m festgesetzt. Die Breitenwerte in der Planzeichnerische ans. 6,00 m (nach Ein- und Ausfahrt zu dem jeweiligen Parkplatz festgesetzt.

   Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

   Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Kulturfremder Boden ist fachgerecht zu entsorgen.

   Verhaltene und nicht mehr anbaufähige Bodenverwaltungen sind einer Beauftrag der fähigen (Boden) Verfüllmaßnahmen zuzüglich zuzuführen.

   Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Anlieferflächen sind - soweit nicht anderen Vorschriften entgegenstehen - mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

   Dachdeckungen aus Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

   Maßnahmen zur Artenschutz

   VAF01 - naturverträgliche Bauzeitenregelung
   Die Fällung von ggf. zu beseitigenden Bäumen, die Rodung von Gebüschen und die anfängliche Baufeldräumung finden außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar statt.

   VAF02 - Erhalt und Schutz von Gebüschen
   Die Gehölzbestände sind zu erhalten, zu pflegen und auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Ggf. sich an Baufeldern und vorhandenen Gebäuden ggf. ein Ersatzquartier und -nistgelegenheiten sowie ausreichend Gebüsche und mit einem wirksamen Sichtschutz zu versehen. Sind Eingriffe in den Wurzelraum von Großbäumen erforderlich, dann sind erforderliche Maßnahmen vorzunehmen.

   VAF03 - Wahl einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung
   Die eingesetzten Leuchtmittel gilt das es einhaltenden Strahlenbeeinflussung im Plangebiet müssen die Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung gerecht.

   Diese sind u.a. der Einsatz von:
   - Leuchtmittel mit geringem Lichtanteil im Blaulichtbereich (max. LED wie vorgesehen),
   - abschirmbare/nach unten ausgerichtet, so weichen sich anflugwillig Insekten nicht fangen können,
   - Leuchtdioden mit einer Insektenfreundlichen Lichtfarbe von max. 3.000 Kelvin.

   VAF04 - Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen
   Um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden, ist eine Gestaltung strukturierte, matteres oder eingefärbtes Glaser mit niedrigen Außenreflexionsgrad zu verwenden. Spiegeln sind auf mar gesamten Glasfläche stemalige entfernte Folien aufzubringen oder die Glasfläche ist mit einer Randgestaltung/-ung zu kombinieren.

   Maßnahmen zum Ausgleich (AMTBG)

   AMT01 - Schaffung von Quartieren für Fledermäuse
   An der Außenfassade des Turmes der Einsiedlerkirche werden zusätzliches geeignete Nistkästen für Turmfalken einzubauen.

   AMT02 - Schaffung von künstlichen Nistkästen für Vögel
   An den vorgesehen Turm der Einsiedlerkirche werden zusätzliches geeignete Nistkästen für Turmfalken einzubauen.

II. HINWEISE

Grundwasserschutz:
Das Plangebiet/Areal des Bebauungsplanes befindet sich in einem Gebiet mit mehreren bekannten altlastenverdächtigen. In diesem Zusammenhang ist auch die Kontamination der Grundwasser bekannt. Infolge der Errichtung von Brunnen und/oder Gesteinsmassen kann eine Verbindung der Grundwasserschichtung und oder Verfassung von Kontaminanten nicht ausgeschlossen werden. Daher sind soweit die Errichtung von Brunnen in als auch die Errichtung von Gesteinsmassen (z. B. Erdwärmesondenanlagen, Grundwasserwärme-pumpenanlagen) Ist es vor einer ernöhnter, die Baumaßnahmen abzustimmen und erarbeitet zu begleiten.

Denkmalschutz und Archäologie:
Die Bebauungsplan für WA„Westvorstadt 1" ist denkmalgeschützt wie Bereich, die Herbuch die Kulturterrainz. Zachgemarkter ehemalige Einsiedlerkirche Zum Heiu, Freilegrabstätte 4 (Flurstücke 7 421/2 u. 7 421/6) gemäß § 2 Abs. 1 SächsDSchG unmittelbar betroffen. In Zuge hoiser wurde Bestand der Umgebungsbereiches (dieser Kulturdenkmale) gemäß § 2 Abs.3 Satz 1 SächsDSchG durch das Planvorhaben berührt.

Die archäologische Relevanz des nachfolgenden Bereiches ergibt archäologische Kulturterrainz aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. „Alte Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegen der Genehmigungspflicht entsprechend § 12 und § 14 SächsDSchG.

Sollte bei der Ausführung von Arbeiten Abschnitte der geologischen Untersuchung und die dabei gewonnenen Fraktion (Meteoriten, Bohrpröfile, Laboranalysen, Partikelproben etc.) zu Überraschen.

Wenn weitere dies LULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schätzeßfolgerungen, Gutachten) angefertigt wurden, sind diese spätestens ab/mit Wirkung nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung und die zuständige Behörde in Sachsen (LULG) zu übermitteln (§ 16 DoGSG).

Telefonnr.: und eine Mail-Adresse:
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Straßenbau und den Bauarbeiten wurden der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten im bebauungsplanbezogen der Deutschen Telekom Technik GmbH, 04085 Leipzig zu hoh ein, mitgeteilt, mindestens 3 Monate vor Beginn. Die eine Bitte/schreibe Dragne KG Kenntnisnahme Tiefbaurbeiten und LSB ist.

Telefonnr.: und Mail-Adresse:
Sollten Umverlegungen oder andere vorgelagerten Kanrinnsen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorkommen.

Zum vorangehenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Gebäuden wurdenmessen ergeben wi, bei einem Ausfahrt gemäß einer Rechtsnotiz vorzuwarten oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bestand an Schlüsselmaßnahmen ebenso zu lesen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonmessung und Radonschutz kann sich jederzeit wenden an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen.

Beauftragte: Prof. Dr. Alpaseg-Ibe - A
Dr. Ulrich Schulz
Gabelsberg 22/01 Leipzig
E-Mail: beratung@radon.sachsen.de

Straßenverkehr:
Die Verkehrsbeziehungen des öffentlichen Verkehrsraumes während der Bauzeitenbereich aufrechterhalten sein, wird durch dort und der Bauausführung beauftragen Bereich temporär § 45 Abs. 6 StVO rechtzeitig, d.h. mindestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten, unter Vorlage eines Verkehrsbeschränkungs-, Abdeckungs- bzw Verkehrsleitung mit der zuständigen Verkehrsbehörde zeitnegenest vorzunehmen, wie die Einbringung der Bauarbeiten abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr zu beschränken oder auch umzuleiten ist.

Bodenschutz:
Flächen der Feuerwehr
Zu Gebäuden Gebäuden und grundstücksin Zu oder Durchgänge für die Feuerwehr zu schaffen. Weiters Zu oder Durchgänge werden zu anderen Gebäuden errichtet, wenn der zweite Fluchtweg über die Flächen der Feuerwehr bereitgestellt werden kann.

Wenn zu Rettung oder Brandbekämpfung notwendigerweise der Feuerwehr eingesetzt werden müssen, sind Rettetöffnen anzuordnen. Dies ist wenigstens dann zwingend erforderlich, wenn eine zur Rettung erreichbare Stelle mehr als 8 m über dem Gelände liegt. Genaue Angaben hierzu sind der Bauordnung zu entnehmen.

Bei ausgedehnten oder von öffentlichen Verkehrsflächen mehr als 50 m entfernt liegenden Gebäuden sind zur Durchführung von Löschmaßnahmen Flächen für die Aufstellung von Feuerwehrfahrzeugen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen. Die ausgedehnten Objekte sind in einer Art und Weise zu errichten, dass Bewegungsflächen dieser mindestens 7m x 12m groß sein.

Bewegungsflächen und Inbesondere die Feuerwehrfahrzeuge sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" bzw. die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" mit Stand Dezember 2017, erarbeiten die Anfertig 1 zu Lasse der entsprechen Technischen Bestandsnormen.

Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Raum
Flächen für die Feuerwehr müssen mindestens gesichert sein. Sofern diese im öffentlichen Raum angeordnet werden, ist durch den Grundstückseigentümer/Bauherrn eine zuständigen Fachbehörde zuständigen Fachbehörden (Stadt Taucha, Straßenverkehrsbehörde).

Die Anordnung der Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Raum ist Ermessensnatur und die Straßenverkehrsbehörde der Stadt Taucha erfordert. Es gilt die Straßenverkehrsordnung einzuhalten.

Gebäudeabstand
Zufahrten und Bewegungsflächen und außerhalb des Trennbereiches anzuordnen. Denn ist ausgelegen, wenn der Abstand zwischen den Gebäuden mindestens 5m beträgt und die Gebäude der Tauchbe der Gebäudeseiten entspricht, mesmer gebaut hat.

Die Abstandsmaße für Rettetöffnungen zu Gebäuden sind in DIN 14 090 beschrieben.

Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen - Wendeplatz
Die Anbindung an die Straßen Jubischstraße und Westvorstadt 50 m sind, sind anteiler ermöglichen, an öffentliche Verkehrsflächen ausbauen oder mit geeigneten Wendeplätzen zu versehen. Die Planung mit der Grundschutzbehörde Taucha abzustimmen. Die Erreichbarkeit der Feuerwehrfahrzeuge wird durch Kurven in Zu oder Durchfahrten nicht behindert, wenn die in der Mitte Gebäude Ausbauten bei Gruppen ausgerichtete Verkehrsfläche nicht unterschritten werden. Bei Sackgassen oder Stichstraßen ist dafür zu achten, dass die sogenannten Wendemanöver auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Kettenbrunge und andere Fahrbeige dürfen hier nicht eingesetzt werden.

Kennzeichnung
Die Anfahrt der Zu/Durchgänge Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind durch hinweisschilder D1 nach DIN 4066:1997-01 mit der jeweiligen Aufschrift „Feuerwehrzeichen", „Feuerwehrzeichen" oder „Fläche für die Feuerwehr" zu kennzeichnen.

Die Kennzeichnung von Flächen für die Feuerwehr auf öffentlichen Grund muss mit einem Siegel in der rechten unteren Ecke anbrict beziehungsweise. Die Siegelung erfolgt auf Antrag durch die Stadt Taucha auf Kosten des Antragstellers.

Das Hinweisschild D1 nach DIN 4066 mit der Aufschrift „Feuerwehrzeichen" kann in einigen Fällen für Kennzeichnung und Anfahrt der Zu/Durchgänge Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr verwendet werden und muss unter Umständen zur Ergänzung mit dem Hinweisschild D1 nach DIN 4066 zusätzlich gekennzeichnet werden.

Die die Kennzeichnung nach DIN 4066 wenig glaubt ist, dürfen auf ähnlich Grundsätzen zulässlich zu der Zeichen nach DIN 4066 abgeändert werden. Die Kennzeichnung ist dann zu begründen.

Tore und Schrankenanlagen
Tore und Schranken im Zuge von Zu/Durchgängen sind sowohl möglich zu verneiten. Sie sind so zu schaffen, dass eine gewaltfreie Öffnung durch die Feuerwehr möglich ist. Das ist gegeben, wenn die Sicherung mit einer Kette erfolgt, die mit einem Bolzenschloss zu öffnen ist, oder die Schließung durch Schlüsselschalter erfolgt.

Sofern Tore oder Schrankenanlagen elektrisch betrieben werden, sind die Anlagen so zu errichten, dass sie auch bei Unterbrechung der Stromversorgung zu öffnen sind oder selbstfällig öffnen.

Feuerwehrplan:
Die Erstellung der Bestimmungen der 1. BmSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BmSchV), insbesondere der Abstellbedingungen der Abgase (hier § 19 Abs. 1und 2 der 1. BmSchV für feste Brennstoffe sowie 33 37b1 - Stand 13 gasförmige und flüssige Brennstoffe) ist zu gewährleisten.

Nutzung der Geothermie und Erdwärme:
Hinweisnicht der möglichen Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnräume und schaffen/erstellen Kontrollos entsprechend dem „LAnLeitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten", (Stand 2002 - Bayerisches LfU).

Die Nutzung von Geothermie ist in Sachsen erlaubnispflichtig. Auskünfte zum Erlaubnisverfahren erteilt das Landesamt Nordsachsen, unter Wasserbehörde als zuständige Behörde.

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie eine unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers einwirken, sind der zuständigen Behörde anzuzeigen. Dies gilt auch für Arbeiten, die nicht in das Grundwasser eingreifen, bei denen aber die Gefahr besteht, dass die Planungen an bestehende Belange Grundwasserschutzbehörde anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 2 WHG).

Wieder- und Mitbetriebsnutzungsplan:
Im Bebauungsplanet bestehl die ATTIKTEZ STROM Verbrauchsgruppen des Mittel- und Niederspannungsnetzes.
Werden durch Baumaßnahmen Verzweigungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Verursacher zu übernehmen, sowel keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühzeitig/zu stellen an:

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
Netze Region Nord - Netzwerkplanung
Friedrich-Ebert-Straße 29
04416 Markkleeberg
E-Mail: Netzkunden-Bau@mitnetz-strom.de

oder an:

Die gepiesten Trassen sind die öffentlichen Verkehrsraum in dem schwäbel befestigten Fläche (Fuß- und Radwege oder Gehwegen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die erste Bitte/schreibe Dragne KG Kenntnisnahme Tiefbaurbeiten und LSB ist.

Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist zu den Kabeltrassen an Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und in diesem Bereich sind Wurzelschutzmaßnahmen zu ergreifen. In Schutzzonen der Fernkabelgerät darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Fernmeldeanlagen:
Sollten Umverlegungen notwendig werden, so sind diese mit:

arena TEL GmbH
Dokumentation
Industriestraße 51
08112 Walde
zum Schwierigkeiten Zeitpunkt abzustimmen, das betrifft auch Veränderungen der Teilbrüge unserer Kabel. Dazu sind Lageplänne mit der angegebenen Kontfiqstelle einzusenden.

Die Kosten der Umverlegung gehen zu Lasten des Verursachers, so weit keine anderen Regelungen zutreffend sind.

Sonstiges:
Bitte/ Gewalze und Normen können bei der Stadtverwaltung Taucha eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Das Bauleitplanverfahren wurde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) und der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss (§ 1 Abs. 3 BauGB):	10.03.2022
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB):	10.03.2022
öffentliche Bekanntmachung der frühzeitige Beteiligung:	03.10.2023
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:	vom 16.11.2023 bis inkl. 20.12.2023
(§ 3 Abs. 1 und § 4a Abs. 1 BauGB)	
frühzeitige Beteiligung der Behörden:	vom 15.11.2023 bis inkl. 20.12.2023
(§ 4 Abs. 1 und § 4a Abs. 1 BauGB)	
Auslegungsbeschluss (§ 3 abs. 2 BauGB):	16.01.2025
öffentliche Bekanntmachung Offenlage:	31.01.2025
Öffentliche Auslegung:	vom 12.02.2025 bis inkl. 16.03.2025
(§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Anhörung der Behörden:	vom 12.02.2025 bis inkl. 16.03.2025
(§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Erneute Anhörung des LRA Nordsachsen:	vom 23.06.2025 bis inkl. 15.08.2025
(§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB):	13.11.2025
Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt,	
Stadt Taucha, den 21.11.2025	Tobias Meier Bürgermeister
Rechtskraft Veröffentlichung:	
(§ 10 Abs. 3 BauGB)	
Stadt Taucha, den 21.11.2025	Tobias Meier Bürgermeister

Die Darstellung des Grenzverlaufs und Bezeichnung der Flurstücke innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches entspricht den Anforderungen vom 21.10.2024

Torgau, den 21.10.2024

Landesamt Nordsachsen, Vermessungsamt
Amtsleiter

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV),

Sächsische Bauordnung (SächsBO),

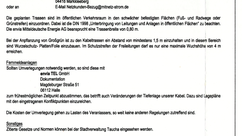
Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG),

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG),

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Freistaat Sächsen (SächsUVPG),

Jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

ÜBERSICHTSPLAN



Stadt Taucha

Bebauungsplan Nr. 67a
"Westvorstadt 1"
in Taucha

- Satzungsexemplar -
13.11.2025

Planverfasser:	durch:	Aufgestellt
büro für städtebau dipl.-ing. bianca reinhold-nöther freie stadtplanerin		Stadt Taucha Bürgermeister Tobias Meier
Torgauer Straße 9 -04827 mockrehna tel.: +49 34202 - 73352 - fax: 75863 reinhold-noether@t-online.de		Schlossstraße 13 04425 Taucha FonFax: 034298-70123 / 70134