

Teil A: Planzeichnung

M 1:500

Table with 2 columns: WA 2, 0,4, II and corresponding values: o, SD, OK max. = 137 m ü. NHN

Table with 2 columns: WA 1, 0,4, II and corresponding values: o, SD, OK max. = 137 m ü. NHN

Table with 2 columns: WA 3, 0,4, II and corresponding values: o, SD, OK max. = 136 m ü. NHN



Maßstab 1:500

zu Teil A: Planzeichenerklärung

1 Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr.1]
Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO]
Verkehrsflächen [§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB]
Grünflächen [§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB]

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze [§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB]
Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GA) - Müllsammelplatz und Technikzentrale
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs.7 BauGB]
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen I, S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vgl. textliche Festsetzung Nr. 5 [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
Flächen für Aufschüttungen
Höhenbezugspunkt für Festsetzungen [§ 9 Abs.3 BauGB]
Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche [§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen
Abgrenzung zwischen Nutzungsarten

III Darstellung ohne Normcharakter

- Bemaßung
WA 1, 0,4, II
Erläuterung Nutzungsschablone
Baugebiet, Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ), Dachform
Geschossigkeit, Gebäudetiefe in m ü. NHN

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

- Allgemein zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
a) Wohngebäude,
b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. [§ 1 Abs. 5 BauNVO]
Ausnahme zulässig sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):
a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Spisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
c) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
d) Anlagen für sportliche Zwecke. [§ 1 Abs. 5 und BauNVO]
Unzulässig sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):
a) Anlagen für Verwaltungen,
b) Gartenbaubetriebe,
c) Tankstellen. [§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO]
Abweichend zur Textfestsetzung Nr. 1.2 c) sind gebäudegebundene Solaranlagen zulässig. [§ 1 Abs. 9 BauNVO]

2. Nebenanlagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

- In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 sind Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung zulässig [§ 12 Abs. 6 BauNVO]
In den Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

3. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und Wagen, ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf den privaten Grundstücksflächen versickern kann. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26a BauGB)

- Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:
Pflanzklasse A Straßenbäume: STU* mindestens 20-22 cm, Hochstamm, Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe (Lichttraumprofil)
Pflanzklasse B Bäume auf privaten Grundstücken: STU* mindestens 16-18 cm Hochstamm, Hochstamm
Pflanzklasse C Sträucher: Pflanzgröße 60-80 cm
*STU = Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe
Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der entsprechenden Pflanzklasse zu ersetzen. Die Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen im jeweiligen Baugebiet umzusetzen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 26a BauGB]
Für die Baugrundstücke der Baugebiete wird festgesetzt:
Je angefangene 350 m² Fläche und Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzklasse B) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum der Pflanzklasse B zu ersetzen.
Im WA 1 bis WA 3 sind je angefangene vier Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzklasse A) zwischen den Stellplätzen, beziehungsweise in einem Abstand von max. 2 m zu diesen zu pflanzen. Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum (Baumscheibe) muss mindestens 6 m² betragen, einen Mindestquerschnitt von 1,5 m aufweisen und ist vor Überfahren zu schützen.
Innerhalb der privaten Grünfläche sind standortgerechte Laubsträucher (Pflanzklasse C) anzupflanzen.

5. Immissionsschutz

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen

Table with 2 columns: Lärmpegelbereich III, Maßgeblicher Außenlärmpegel Lp(dB) 65

sind bei der Errichtung und Nutzungsänderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" zu prüfen.
Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.
Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn
a) im Baugenehmigungsverfahren oder der Genehmigungsfreistellung nach §62 BauGB der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen oder
b) Wohnungsgrundrisse so organisiert sind, dass in den betreffenden Bereichen gekennzeichneten Fassadenabschnitten keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4019 zu liegen kommen, die zur Belüftung der Schlafräume notwendig sind.
Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.
Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Wärmepumpen und Lüftungsanlagen an den Wohnhäusern sind die im LAI Leitfadens (LAI-Geräteleitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlggeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke), gegebenen Hinweise zu berücksichtigen.

6. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

- In allen Baugebieten sind Einfriednungen, angrenzend an eine öffentliche Verkehrsfläche, bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über Geländeoberfläche zulässig.
Die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze sind auf min. 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Borsdorf hat am 16.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Oststraße Borsdorf" beschlossen
Der Aufstellungsbeschluss (001/2022) wurde am 11.03.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Borsdorf, den ...
(Siegel)
Der Bürgermeister

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Oststraße Borsdorf" erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom ... bis ...
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist am ... im Amtsblatt der Gemeinde Borsdorf Ausgabe ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Borsdorf, den ...
(Siegel)

Der Bürgermeister
Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Oststraße Borsdorf", sowie die Begründung mit Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ... unterrichtet.

Sie wurden zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mit Frist zum ... aufgefordert.
Borsdorf, den ...
(Siegel)
Der Bürgermeister

Der Gemeinderat Borsdorf hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplanes "Oststraße Borsdorf" mit Begründung und Umweltbericht gebilligt zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt (...).
Borsdorf, den ...
(Siegel)

Der Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Oststraße Borsdorf" mit Begründung und Umweltbericht und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... in der Stadtverwaltung Borsdorf während der Dienstzeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Borsdorf, den ...
(Siegel)
Der Bürgermeister

Der Gemeinderat Borsdorf hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplanes "Oststraße Borsdorf" mit Begründung und Umweltbericht gebilligt zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt (...).
Borsdorf, den ...
(Siegel)

Der Bürgermeister
Zum Entwurf des Bebauungsplanes "Oststraße Borsdorf" mit Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... zur Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung hat bis einschließlich ... stattgefunden. Auf die Bereitstellung des Inhalts der ortsüblichen Bekanntmachung und der nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen im Internetportal der Gemeinde Borsdorf (...) wurde hingewiesen.

Borsdorf, den ...
(Siegel)
Der Bürgermeister

Der Gemeinderat Borsdorf hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan "Oststraße Borsdorf" in seiner Sitzung am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Borsdorf, den ...
(Siegel)

Der Bürgermeister
Die Genehmigung des Bebauungsplanes "Oststraße Borsdorf" bestehend aus Planteil A und B wurde vom Gemeinderat Borsdorf am ... festgestellt. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.
Borsdorf, den ...
(Siegel)

Der Bürgermeister
Die Genehmigung des Bebauungsplanes "Oststraße Borsdorf", bestehend aus Planteil A und B wurde mit Verfügung des Landkreises Leipzig vom ... Az. ... erteilt.

Borsdorf, den ...
(Siegel)
Der Bürgermeister

Der Bürgermeister
Der Bebauungsplan "Oststraße Borsdorf" wird hermit ausgefertigt.
Borsdorf, den ...
(Siegel)

Der Bürgermeister

Borsdorf, den ...
(Siegel)
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2021 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Flächennutzungsplan der Stadt Borsdorf vom 26.05.2005
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013), Freistaat Sachsen Staatsministerium des Inneren (2013)
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) m.W.v. 01.02.2023
- Regionalplan Westsachsen vom 02.08.2021
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2006 (SächsABl. Sdr. S. 59, SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 5. Dezember 2023 (SächsABl. Sdr. S. S 321)

Kommune: Gemeinde Borsdorf

Baufeldplanung: Bebauungsplan "Oststraße Borsdorf" VORENTWURF



Table with project details including source (GeoSN), Vorhabenträger (Deutsche Reihenhaus AG), Landkreis (Leipzig), Kommune (Borsdorf), Flur, Datum, Name, Auftragnehmer (seecon Ingenieure GmbH), and contact information.

Table for Planfassung gemäß, showing a grid for the approval status of different parts of the plan.

Weitergabe sowie Vervielfältigung dieses Dokuments an Dritte, Verwertung und Mitteilung seines Inhalts sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.