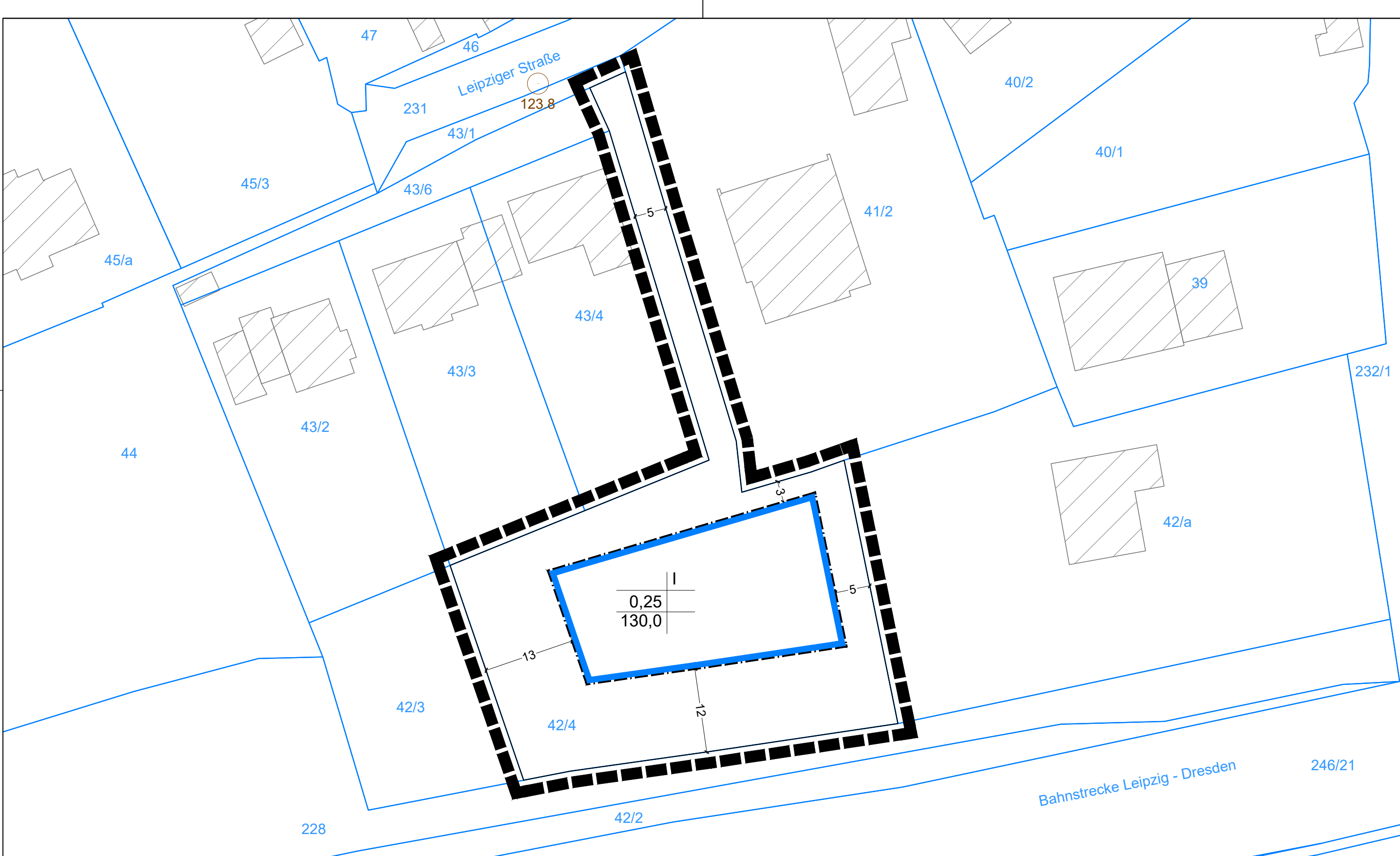




Planteil A
Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- GRZ 0,25 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- I maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen
- TH 130 m maximale zulässige Traufhöhe (TH) in Meter über NHN
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

3. sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (§ 9 Abs.7 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Erläuterung der Nutzungsschablone
maximale zulässige Traufhöhe		

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

- Flurstücksgrenze 44 Flurstücksnummer
- Bemaßung in m 123.8 Geländehöhe in Meter
- bauliche Anlage (Bestand)

Planteil B
Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Leipziger Straße“, Borsdorf

Aufgrund des § 34 Absatz 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 394) geändert worden ist i.V.m. § 4 der Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Borsdorf am mit Beschluss-Nr. folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 42/4 der Gemarkung Borsdorf, OT Borsdorf.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Für die Bebauung des im räumlichen Geltungsbereich der Satzung liegenden Flurstücks werden aufgrund von § 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- (1) zulässige Grundfläche und Grundflächenzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO)
- Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,25 festgesetzt.
- (2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)
- Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.
- Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 130,0 m über NHN im DHHN 2016. Die Errichtung eines ausgebauten Dachgeschosses ist nicht zulässig.
- (3) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.
- Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (4) Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen folgende textliche Festsetzungen zu beachten:

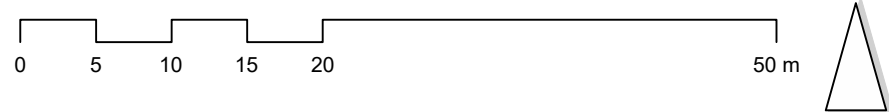
- (1) Die schutzbedürftigen Räume entsprechend DIN 4109, an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum überschritten werden (siehe Beiplan), sind an den zur Bahnstrecke Leipzig - Dresden abgewandten Fassadenseite der geplanten Wohnbebauung anzuordnen. Von der Bahnstrecke Leipzig - Dresden abgewandt sind Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Schienenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.
- (2) Ist eine solche Grundrissorientierung nach Anstrich (1) nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (sofern als Schlafraum genutzt), besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen, z.B.: schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, Prallscheiben, Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden oder vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich offenbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden. Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
- (3) Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1 zu ermitteln ist:

$$R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens zur Ergänzungssatzung „Leipziger Straße“ der Gemeinde Borsdorf, Bericht Nr. 2089-22-AA-23-PB001 vom 06.09.2023 der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH Hartmannsdorf abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Planerische Grundlage: ALKIS 08/2023
© geoSN Sachsen, di-de/by-2-0
<https://www.geodaten.sachsen.de/index.html>



§ 4 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Maßnahme M1 - Pflanzung eines Gebüsches frischer Standorte

Die Kompensationsmaßnahme ist auf dem benachbarten Flurstück (42/3) umzusetzen.

Das Gebüsch soll eine Fläche von insgesamt mind. 340 m² einnehmen, ist möglichst zusammenhängend, flächig oder linear zu organisieren. Hierfür sind einheimische, standortgerechten Sträucher und Wildobstbäume (Pflanzqualität: 1x verpflanzt ohne Ballen, 40-80 cm) auszuwählen, welche in einer Dichte von 1 St/m² als Herbstpflanzungen spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des jeweiligen Bauvorhabens anzulegen und dauerhaft zu sichern sind.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

(1) **Freiflächengestaltung**

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 Abs. 1 SächsBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Steinschüttungen in Verbindung mit Abdeckflies oder Folien sind zur Gestaltung der Freiflächen nicht zulässig. Die Errichtung von Schottergärten ist nicht zulässig.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(1) **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Bei baulichen Maßnahmen im Plangebiet sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG einzuhalten. Die Überprüfung der Einhaltung dieser Vorschriften erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BNatSchG durch die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Die Vorschriften können bei Umsetzung der folgenden Maßnahmen eingehalten werden:

Bauzeitenregelung

Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen von sich in der Umgebung befindenden schutzbedürftigen Wohnungen und geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z. B. Fledermausarten u. a.) auf die Tageszeit von 07:00 bis 20:00 Uhr zu begrenzen.

Die Baufeldfreimachung und die Bauarbeiten haben möglichst außerhalb der Hauptbrutzeiten der Vögel zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu beginnen. Bei Baubeginn zwischen 01. März und 30. September ist vorher eine Begehung mit artenschutzrechtlicher Freigabe erforderlich (vgl. V 2). Kommt man bei der artenschutzrechtlichen Begehung zu dem Ergebnis, dass sich Bruthabitate von Vögeln im bebaubaren Bereich bzw. der unmittelbaren Umgebung befinden, dann ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten.

Eine unterbrechungsfreie Ausführung der Maßnahmen, d. h. keine Pausen von mehr als 2 Wochen während der Rodungs- / Bauarbeiten, ist einzuhalten, sollten die Arbeiten bis in die Reproduktionszeiten hinein andauern, andernfalls ist mit einer Revierbildung von Brutvögeln zurechnen und erneut eine artenschutzfachliche Freigabe notwendig.

Sofern Gehölzentfernungen vorgesehen sind, sind diese innerhalb der gesetzlichen Fällzeit (vgl. § 39 BNatSchG) und damit zwingend außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, um eine Tötung und Verletzung von Individuen der Vogelarten zu verhindern.

Ökologische Baubegleitung (öBB)

Die erstmalige Baubesetzung bzw. Erschließung des Plangebietes ist durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten und zu dokumentieren. Diese sichert gleichzeitig die Einhaltung der v.g. Maßnahme M 1. Ist wie beschrieben eine artenschutzrechtliche Freigabe erforderlich, ist diese durch die öBB durchzuführen.

(2) **Archäologie/Denkmalerschutz**

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist ein Antrag auf denkmalenschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalenschutzbehörde zu stellen. Das Landesamt für Archäologie ist mindestens drei Wochen vor dem exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter benennen. Ausführende Baufirmen sind schriftlich durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

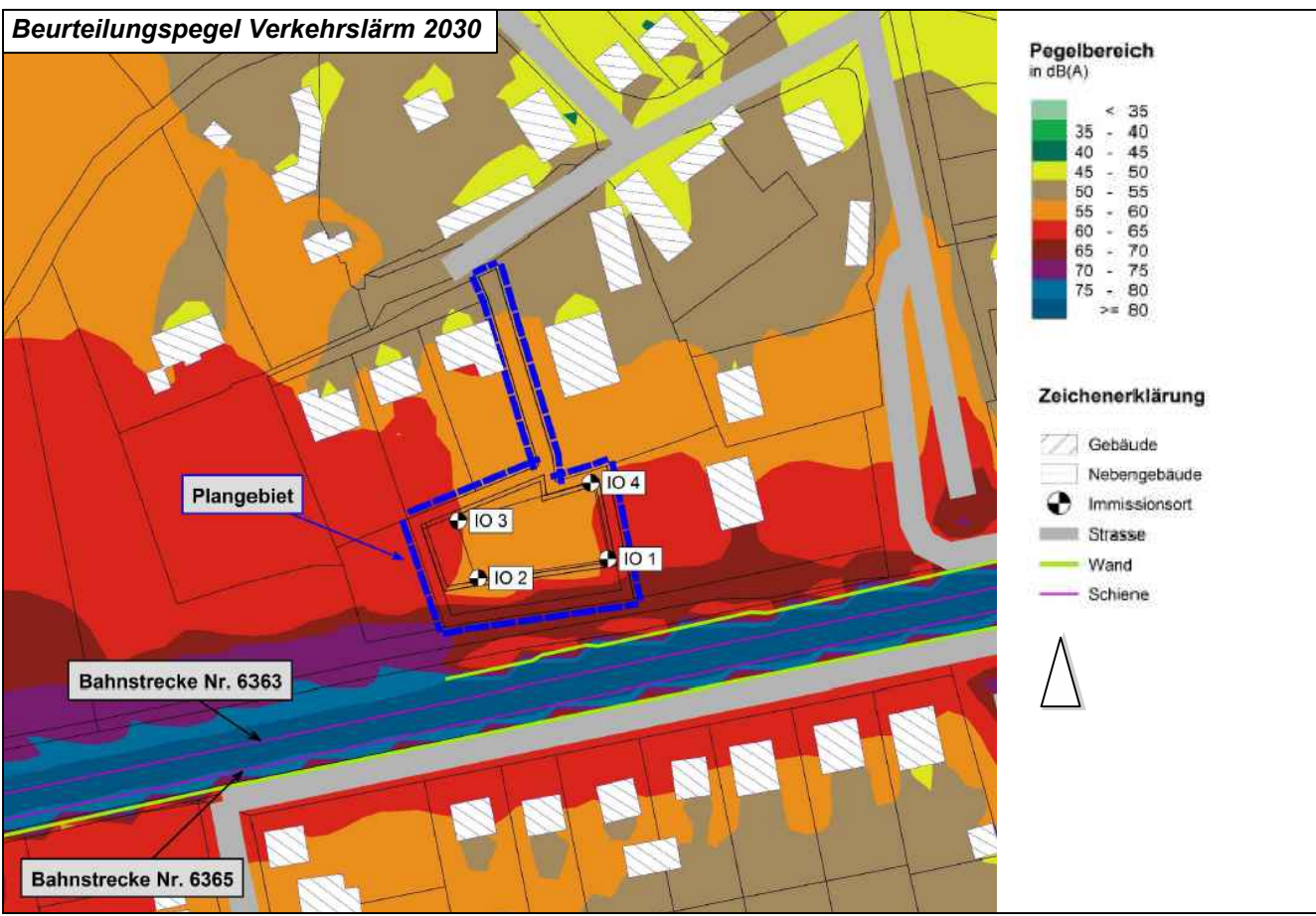
(3) **Versickerung von Niederschlagswasser**

Für die Versickerung von Niederschlagswasser liegen im Plangebiet sehr ungünstige Bedingungen (hoher Bemessungsgrundwasserstand und bindige Böden (Geschiebelehm)) vor. Damit wird eine Versickerung (z.B. in Rigolen oder Rohrigolen) nur in Verbindung mit einem Überlauf und gedrosselter Einleitung in eine geeignete Vorflut empfohlen. Die Versickerungsanlage ist nach dem Arbeitsblatt DWA A-138 zu planen und nicht tiefer als 2 m unter Geländeoberkante einzuordnen. Dabei ist sicherzustellen, dass Nachbargrundstücke nicht durch die Niederschlagswasserbeseitigung beeinträchtigt werden.

Kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die vollständige Versickerung auf dem Grundstück nicht nachgewiesen werden, dann kann das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt auf eine maximale Einleitmenge von 1,0 l/s zur Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal gebracht werden.

Im Hinblick auf die erforderliche Zufahrt ist durch eine gezielte Niederschlagswasserableitung eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke und/oder eine ungedrosselte indirekte Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen auszuschließen.

(4) **Darstellung zum Immissionsschutz**



Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Borsdorf hat in seiner Sitzung am die Ergänzungssatzung "Leipziger Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Beschluss-Nr.:) als Satzung beschlossen.

Borsdorf, Siegel
Kaden, Bürgermeisterin

2. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand:). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Borsdorf, Siegel
Landratsamt Landkreis Leipzig
Vermessungsamt

3. Es wird bestätigt, dass die Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats vom übereinstimmt.

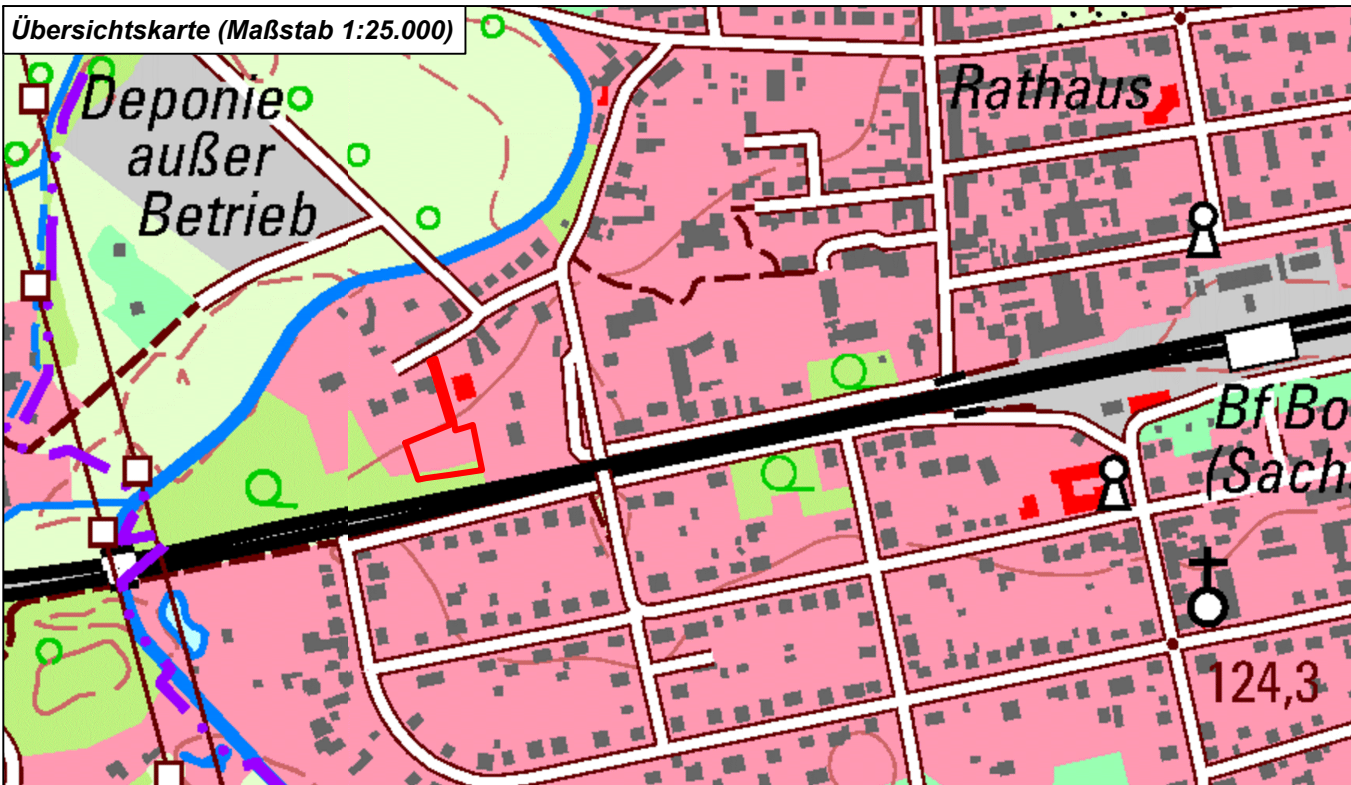
Ausgefertigt, Borsdorf, Siegel
Kaden, Bürgermeisterin

4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden 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 Ergänzungssatzung ist am in Kraft getreten.

Borsdorf, Siegel
Kaden, Bürgermeisterin



(Quelle: DTK25 08/2023 © RAPIS)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung 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.

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai. 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

planaufstellende Kommune

Gemeinde Borsdorf
Rathausstraße 1
04451 Borsdorf



Entwurfsverfasser

büro knoblich

Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 email: info@bk-landschaftsarchitekten.de



Lagebezug: ETRS89_UTM-33N
Landkreis: Landkreis Leipzig
Gemarkung: Borsdorf

Höhenbezug: DHHN 2016
Gemeinde: Borsdorf
Flurstück: 42/4

	Datum	Name	Unterschrift
Gezei.	28.08.23	Kng	
Bearb.	13.12.24	Hae	
Gepr.	13.12.24	Kno	

SATZUNG gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
"Leipziger Straße" OT Borsdorf
Satzungsfassung vom 13.12.2024

Projektnr.: 22-058
Phase: Satzungsfassung

Plan-Name: 22-058_S_Pz.pdf
Plan-Maße: 590 mm x 700 mm

Maßstab
1:500

Blatt 1
1 Bl.