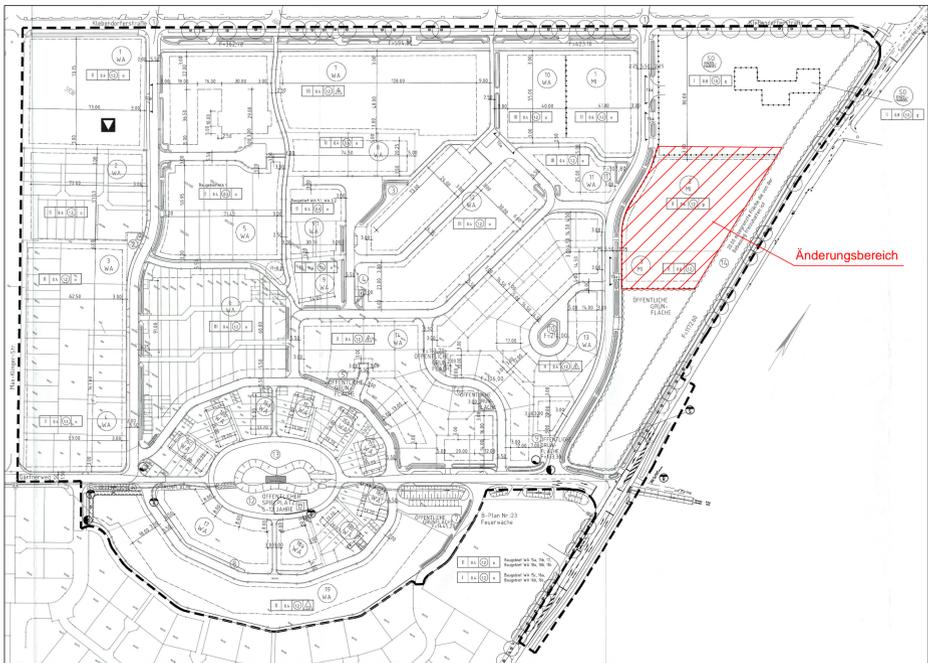


Entwurf zur Änderung 8a/D des Bebauungsplanes Nr. 8a "Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer- / Sommerfelder Straße"

Teil A - zeichnerische Festsetzungen

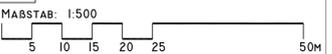


KARTENGRUNDLAGE:
 LAGE- UND HÖHENPLAN
 VERMESSUNGSBÜRO JÖRG SCHNEIDER
 AM FUHRPARK 1
 07548 GERA

LANDKREIS NORDSACHSEN
 GEMARKUNG TAUCHA
 FLURST-NR. 593/289
 593/4 (TEILFLÄCHE)
 593/290
 593/88 (TEILFLÄCHE)

LAGESYSTEM ETRS89 (UTM / Z33)
 HÖHENSYSTEM DHHN2016 (M.Ü. NHN)

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN:
 RECHTSGÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 8a
 "ALLGEMEINES WOHNGEBIET AN DER
 KLEBENDORFER / SOMMERFELDER STRASSE"



Planzeichenerklärung

(Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO Einzelhandel Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter und Bäckfiliale nach § 9 Abs. 1 BauGB u. § 11 BauNVO
WA-20 Allgemeines Wohngebiet nach § 9 Abs. 1 BauGB u. § 4 Abs. 2 BauNVO

2. Maße der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16-20, 22, 23 BauNVO)
Nutzungsschablone

Baugebiet	Bauweise
GRZ	GFZ
FH	Zahl
	Vollgeschoss

Baugebiet Bauweise Art der baulichen Nutzung, z.B. SO, WA, MI offene Bauweise, abweichende Bauweise, z.B. o, a Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,9 Geschossflächenzahl, z.B. 1,2 Firsthöhe als Höchstmaß bezogen auf den unteren Bezugspunkt 7,50 m
 Zahl Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I, II, III
 128 60 NHN unterer Höhenbezugspunkt nach §16 Abs. 1 BauNVO, der für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage maßgebend ist
 Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zufahrt
 Einfahrtbereich

4. Erhalt von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Erhaltung Baum (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 20,00 m begrenzte Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist

5. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung (§9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

6. Hinweise zu Planunterlagen
 Werbepylon
 Fällung von Bäumen
 593/389 Flurstücksnummer
 Gebäude-Bestand
 Abbruch Gebäude-Bestand

Teil B - textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:
1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. §4, §6 und §11 BauNVO)
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8a/D wird als allgemeines Wohngebiet (WA) und als Sondergebiet (SO) Einzelhandel, Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt ausgewiesen, (§1 Abs. 2 BauNVO)
 Für das Sondergebiet (SO) gilt:
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB, §16 BauNVO und §19 Abs. 4 Satz 2 und Satz 4 BauNVO)
 Für das Sondergebiet (SO) wird eine maximale GRZ von 0,9 und eine GFZ von 0,4 zugelassen.
 Im Sondergebiet Einzelhandel, Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt wird für das Flurstück 589 / 289 eine Verkaufsfächenzahl von 0,27 für den Lebensmittelmarkt einschließlich der Backfiliale festgesetzt.
 Die Gebäudehöhe wird als Höchstmaß mit der Firsthöhe (FH) von 7,50 m über dem unteren Höhenbezugspunkt +128,80 NNN festgesetzt.
 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt:
 Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine maximale GRZ von 0,4 und eine maximale GFZ von 1,2 zugelassen oder es gelten anderslautende Angaben gemäß Nutzungsschablone.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstückfläche, Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Für das Sondergebiet wird wie Planeartrag abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge von max. 58,30m > 50,0 m festgesetzt. (§22 Abs. 4 BauNVO)
1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Die überbaubare Grundstückfläche ist mit Planeartrag Baugruppe BauGB festgesetzt. (§22 Abs. 1 und Abs. 3) Sondergebiet:
 Innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche sind Stellplätze zulässig.
 Es wird eine Mindeststellplatzanzahl, einschließlich der Behindertstellplätze von insgesamt 43 Stück festgesetzt. (§12 Abs. 6 BauNVO)

1.5 Verkehrsmittel (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
 Für die Anbindung des Planbereiches an den öffentlichen Raum wird auf dem Flurstück Nr. 593/388 eine öffentliche Verkehrsfläche mit Einfahrtbereich zu den Flurstücken Nr. 593/289 und 593/4 festgesetzt.
1.6 Versorgungsflächen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (§9 Abs. 1 Nr. 12)
 Die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird für den gesamten überbaubaren Grundstücksteil festgesetzt.
1.7 Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Die mit Planzeichen 13.2 gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §9 und §10 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlage
 Für das Sondergebiet gilt:
 Die Ausführung des Hauptdaches ist als Pultdach mit einer Dachneigung von min. 1,5° zulässig.
2.2 Werbeanlagen:
 Für die Sondergebietfläche SD1.1 sind folgende Werbeanlagen für Eigenwerbung der Betreiber zulässig:
 1 Pylon mit max. 10m² Werbefläche
 1 Einfahrtsschild mit max. 1,5m²
 2 Werbeschilde am Gebäude mit je max. 10m²
 1 Werbetele am Gebäude mit max. 11m²

3. Sonstige Festsetzungen
3.1 Immissionsschutz
 Umweltauflagen Akustik - Lärm:
 Um schädliche Umwelteinwirkungen infolge Lärm auszuschließen, wird die Einhaltung folgender Immissionsrichtwerte festgesetzt:
 allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):
 tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 55 dB(A)
 nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 40 dB(A)
 nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr): 45 dB(A) durch Verkehrslärm
 An der Grundstücksgrenze der Kindertageseinrichtung ist tags ein Schalldruckpegel von max. 50 dB(A) nicht zu überschreiten

4. Hinweise für Sondergebiet:
4.1 Baumschutz:
 Der Schutz des Baumbestandes sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hat nach Baumschutzsatzung der Stadt Taucha, Stand 16. Dezember 2021 zu erfolgen.
4.2 Artenschutz:
 Um den Artenschutzvorschriften gem. §§ 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor dem Beginn von Abrissmaßnahmen die betreffenden Gebäude auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.
4.2 Denkmalschutz:
 Die Untere Denkmalschutzbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.
 Die bauausführenden Firmen für Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs-, Planier- und sonstige Erdarbeiten sind auf die Melde- und Sicherungspflicht bei Bodentunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.
4.3 Löschwasserentwurf:
 Der Löschwasserentwurf von min. 48m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist sicherzustellen. Entnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m befinden.
 Der tatsächliche Löschwasserentwurf ist durch ein Protokoll Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
4.4 Umwelteinwirkung Lichtimmission
 Die neu zu errichtende Außenbeleuchtungen des Grundstückes sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmission geschützt sind. (§ 41 a BNatSchG)

Textangaben "rot": Ergänzungen / Änderungen für die Änderung 8a/D des Bebauungsplanes
 Textangaben "schwarz": Übernahme der Festsetzungen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 8a
 Alle weiteren Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes bleiben von der Änderung 8a/D unberührt.

Verfahrensvermerke

1. Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich nach dem Stand vom
 den (Stempel)
 Sachl. Landeskart für Geobasisdaten

2. Der Stadtrat der Stadt Taucha hat in seiner Sitzung am (07.07.2023) die Aufhebung der Änderung 8a/D des Bebauungsplanes Nr. 8a "Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer / Sommerfelder Straße" nach §13 a BauGB gem. §2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
 Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 08/23 vom 24.07.2023 bekannt gemacht.

3. Mit Schreiben vom 10.07.2023 wurden die Behörden informiert gem. §1 Abs. 1 BauGB aufzufordern, ihre Stellungnahme zur Änderung 8a/D des Bebauungsplanes Nr. 8a "Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer / Sommerfelder Straße" mit Begründung im Verfahren nach §13 a BauGB bis zum 14.08.2023 vorzulegen. Das eingereichte Stellungnahmen wurden im Entwurf zur Änderung 8a/D des Bebauungsplanes Nr. 8a "Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer / Sommerfelder Straße" nach §13 a BauGB berücksichtigt.

4. Der Stadtrat der Stadt Taucha hat in seiner Sitzung am den Entwurf zur Änderung 8a/D des Bebauungsplanes Nr. 8a "Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer / Sommerfelder Straße" nach §13 a BauGB bestätigt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Begründung mit Anlagen wurde gemäß § 1 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. vom bekannt gemacht.

5. Die Behörden sowie die betroffenen Gemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom aufgefodert, ihre Stellungnahme zum Planentwurf mit Begründung innerhalb eines Monats abzugeben. Sie wurden mit Schreiben vom gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung vom bis unterrichtet.

6. Die öffentliche Auslegung wurde am im Amtsblatt Nr. öffentlich bekannt gemacht.
 Der Entwurf zur Änderung 8a/D des Bebauungsplanes Nr. 8a "Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer / Sommerfelder Straße" nach §13 a BauGB, Stand lag einschließlich der Begründung mit Anlagen vom bis in der Stadtwahlung Taucha, Bauamt, Schlossstraße 13, 04245 Taucha öffentlich aus.
 Die Unterlagen waren in diesem Zeitraum ebenfalls auf der Web-Seite der Stadt Taucha unter <https://www.taucha.de/hinterleg>.

7. Der Stadtrat der Stadt Taucha hat am in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bekannt gemacht und darüber abgefragt.
 Die Abwägungsschluss Nr. wurde gefasst und am im Amtsblatt Nr. öffentlich bekannt gemacht. Das Ergebnis wurde den Beteiligten mit Schreiben vom mitgeteilt.

8. Die Änderung 8a/D des Bebauungsplanes Nr. 8a "Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer / Sommerfelder Straße" nach §13 a BauGB, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B), Stand wurde vom Stadtrat der Stadt Taucha in öffentlicher Sitzung am mit der Beschluss-Nr. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen. Die Begründung mit Anlagen wurde gemäß § 1 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.
 Der Satzungsbeschluss Nr. wurde am im Amtsblatt Nr. öffentlich bekannt gemacht.

Verfahrensvermerke 2 bis 8:
 Taucha, den (Stempel) Bürgermeister

9. Die Satzung zur Änderung 8a/D des Bebauungsplanes Nr. 8a "Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer / Sommerfelder Straße" nach §13 a BauGB, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) und Begründung, Stand wurde der Kommission der Landkreise Nordstarchen gemäß § 119 SächsGemO mit Schreiben vom abgefragt.
 Taucha, den (Stempel) Bürgermeister

10. Die Satzung zur Änderung 8a/D des Bebauungsplanes Nr. 8a "Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer / Sommerfelder Straße" nach §13 a BauGB mit Planstand wird keine Auslegung.
 Taucha, den (Stempel) Bürgermeister

11. Die Änderung 8a/D des Bebauungsplanes Nr. 8a "Allgemeines Wohngebiet an der Klebendorfer / Sommerfelder Straße" nach §13 a BauGB sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von mindestens angesetzt werden kann und über den Inhalt der Karte zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. öffentlich bekannt gemacht worden. Bei der Bekanntmachung ist auf die Gebietsänderung der Verordnung von Verfahrens- u. Formvorschriften und Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtslage (§ 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2 BauGB und § 215 Abs. 1 Satz 1 bis 3 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsgründen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB) und über das Erlöschen von Entscheidungsgründen (§ 44 Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Das Weitererläge ein Hinweis auf Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) hinsichtlich der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften.
 Taucha, den (Stempel) Bürgermeister
 Amtsblatt Nr. Tauchaer Stadtsatzung

Rechtsgrundlagen:

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

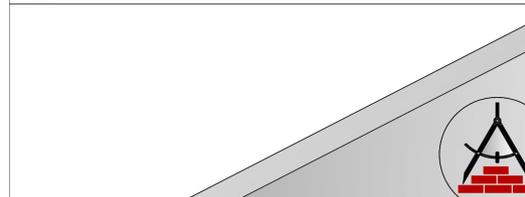
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 I Nr. 304
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 I Nr. 176
- Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2024 (SächsGVBl. S. 500)
- Planzeichenerklärung (PlanZ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169)



Übersichtsplan Stadt Taucha M1:500
 Quelle: <https://geportal.sachsen.de>



Übersichtsplan Stadt Taucha M1:500
 Quelle: <https://geportal.sachsen.de>



ENTWURF
 ÄNDERUNG 8a/D DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8a
 "ALLGEMEINES WOHNGEBIET AN DER
 KLEBENDORFER- / SOMMERFELDER STRASSE"

BAUHERR: 3. BEMA GRUNDSTÜCKSVERWALTUNG GMBH
 NEW YORK-RING
 22294 HAMBURG

PLANUNG: INGENIEURBÜRO STEFFEN MEY
 SERTÜRNERSTRASSE 2A, 98693 ILMENAU
 TEL: 03677 / 462 776, FAX 03677 / 462 777
 E-MAIL: INFO@IB-MEY.DE

MAßSTAB: 1:500
 STAND: 15. OKTOBER 2024

rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 8a "Allgemeines Wohngebiet Klebendorfer- / Sommerfelder Straße" der Stadt Taucha, M1:2000