

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

-  Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
-  Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO), als Höchstmaß
- GFZ 0,8 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO), als Höchstmaß
- GH Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
-  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

-  öffentliche Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Zweckbestimmung:

-  Feuerwehrezufahrt
-  Fußgängerweg / Radweg, öffentlich
-  Parkfläche, privat

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasser-Beseitigungen sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

-  Versorgungsflächen
-  Blockheizkraftwerk
-  Trafostation
-  Abfall
-  Müll Unterflurcontainer

7. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  öffentliche Grünflächen
-  Spielplatz – öffentlich
-  private Grünflächen
-  Umgrenzung von Flächen für Ausgleich und Ersatzmaßnahmen (§ 9 (1a) und § 1a (3) BauGB)
-  Nr. (z. B. CEF1) Ausgleichsmaßnahmen, siehe TEIL B TEXT
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

8. Flächen für Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

-  Flächen für Wald

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

-  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

10. Sonstige Pflanzzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets, (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

11. Hinweise

-  Maßangabe in m
-  Gebäudebestand
-  Gebäudenachtrag
-  Flurstücksgrenze
-  Flurstücksnummer
-  Höhenpunkte aus Vermessungsplan des Vermessungsbüro Pelschinka, Döbeln vom 24.05.2019
-  Bushaltestelle

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Gebäudehöhe	

TEIL B TEXT

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Zulässige Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (§ 4 BauNVO):
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden bis max. 50 m² Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften, nichtstörende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Ausnahmsweise zulässige Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete nach § 4 BauNVO:
 2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe.
- (3) Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete nach § 4 BauNVO:

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Sie sind daher unzulässig.
- (4) Zulässige Nutzungen innerhalb der Mischgebiete nach § 6 Abs. 2 BauNVO:
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe bis max. 100 m² Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis max. 10 Betten pro Gebäude,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (5) Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb der Mischgebiete nach § 6 BauNVO:

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO

 6. Gartenbaubetriebe,
 7. Tankstellen,
 8. Vergnügungsstätten i. S. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- (6) Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb der Mischgebiete nach § 6 BauNVO:

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Sie sind daher unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der Straßenoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.
- (2) Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches (bei Satteldächern First, bei Flachdächern Attika).

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Garagen und Carports sind in Grundstücksteilen angrenzend an die Straßenverkehrsfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Abstandsflächen nach SächsBO zulässig. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen-/Carporteinfahrt muss mindestens 5 m betragen.
- (2) Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Die notwendigen Stellplätze nach SächsBO sind innerhalb der Grundstücke nachzuweisen.
- (3) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den straßenabgewandten Grundstücksteilen außerhalb der Baugrenze zulässig. Einhausungen von Mülltonnenstellplätzen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20,24 und 25 BauGB)

- (1) Stellplätze und Wege innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

- (2) Innerhalb des Plangebietes werden folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen bezüglich bauzeitlicher Beschränkungen festgesetzt:

V1_{ASB} Durchführung notwendiger Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen.
Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeiten, im Zeitraum 1. Dezember bis 28. Februar vor Beginn der Bauarbeiten zulässig.

V2_{ASB} Kontrolle von zu entfernenden Gehölzen auf Besatz durch Fledermäuse.
Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Gehölzfällungen sind daher Höhlen- und Spaltenbäume vor der Fällung auf Besatz zu untersuchen und bei Nichtbesatz umgehend zu verschließen bzw. zu fällen.

V3_{ASB} Ökologische Baubegleitung.

Eine ökologische Baubegleitung, welche die Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bzw. die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kontrolliert, ist zulässig.

V4_{SAB} Erhalt und Schutz von Gehölzbeständen.

Die im Norden und Westen der geplanten Wohnbauflächen anschließenden Gehölzbestände sind zu erhalten und während der Bauarbeiten im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich vor Beschädigungen zu schützen (Gehölzschutz entsprechend DIN 18920, ZTV).

V5_{SAB} Verminderung von Lärmemissionen.

Einhaltung der Baumaschinenvorschriften, Einsatz lärmschutzgerechter, umweltverträglicher Baumaschinen, die technisch auf dem neuesten Stand sind.

V6_{ASB} Verminderung von Schadstoffemissionen.

Einsatz von Geräten, die dem Stand der Technik entsprechen und mit Auf- fangeinrichtungen für den Havariefall ausgestattet sind; das Personal wird entsprechend geschult, Einhaltung der Baumaschinenvorschriften; umsich- tiger Umgang mit der Technik sowie regelmäßige Wartung der Maschinen, Befolgung aller gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen an den eingesetzten Maschinen und Ge- räten sowie Betrieb der Maschinen mit biologisch abbaubarem Öl.

V7_{ASB} Verminderung von optischen Störreizen.

Bauarbeiten sind außerhalb der Dämmerungs- und Nachtzeiten durchzu- führen.

V8_{ASB} Maßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen. (i.V.m. CEF3)

Errichtung eines Reptilienschutzzaunes bis spätestens März im Jahr vor Be- ginn der Bauarbeiten. Bis zu 10 Begehungen des vorgenannten umzäun- ten Bereiches bei geeigneter Witterung (vgl. HVA F StB) während der Akti- vitätszeit der Zauneidechse von ca. März bis Ende Mai vor Beginn der Bauarbeiten durch eine fachlich geeignete Person.

V9_{ASB} Maßnahmen zum Schutz von Bodenbrütern (Uferbereich der Freiburger Mulde)

Die Vegetation der mittigen Offenlandfläche ist ab Beginn der Vegetati- onsperiode im Frühjahr durch regelmäßige Mahd kurz (ca. 10 cm) zu hal- ten.

Das Mahdgut ist umgehend abzutransportieren und nicht auf der Fläche zu belassen.

Innerhalb der umzäunten Fläche (vgl. Maßnahme V8_{ASB}) darf zum Schutz der Zauneidechsen keine Mahd erfolgen.

Zur Unterstützung der Vergrämungswirkung sind vor Beginn der Vogelbrut- zeit Flatterbänder, die im Abstand von ca. 10 m und mindestens 1,5 m hoch in der umzäunten Fläche zu verteilen.

- (3) Innerhalb des Plangebietes sind folgend festgesetzte Ersatzquartiere für Vögel, Fledermäuse und Zauneidechse als artenschutzrechtliche Kompensationsmaß- nahme zu schaffen (Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG):

CEF1 Anbringen von Nisthilfen für Vögel in Gehölzen

Nistkästen sind auf alle Gehölzbereiche (außerhalb Störungszonen) im Untersu- chungsgebiet zu verteilen. Die genauen Montageorte sind durch die ökologi- sche Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu er- mitteln.

- 6 Nistkästen mit ovalem Flugloch (Kohlmeise, Haussperling, Feldsperling, Kleiber, Wendehals und Fledermäuse)
- 6 Nistkästen für Kleinmeisen (Blaumeise)
- 4 Nistkästen für Stare & Gartenrotschwänze

- 4 Universal Nistkästen mit 35 mm Flugloch (Kohlmeise, Haussperling, Feldsperling und Fledermäuse)
- 8 Nistkästen für Nischenbrüter (Hausrotschwanz, Bachstelze, Feldsperling, Haussperling, Rotkehlchen, Zaunkönig)
- 2 Nistkästen für Gebirgs- und Bachstelzen (vers. Meisenarten, Kleiber, Gartenrotschwanz und Bachstelze)
- 4 Mardersichere Universalnisthöhlen (vers. Meisenarten, Kleiber, Gartenrotschwanz und Bachstelze)

CEF2 Anbringen von Ersatzquartieren für Fledermäuse

Quartierkästen sind auf alle Gehölzbereiche (außerhalb Störungszonen) im Untersuchungsgebiet zu verteilen. Die genauen Montageorte sind durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ermitteln.

- 3 Fledermaus-Spaltenkästen
- 3 Fledermaus-Spaltenkästen für Kleinfledermäuse
- 2 Fledermaus-Universal-Langhöhlen, spaltenlastige Ausführung
- 2 Fledermaushöhlen mit 18 mm Einflug
- 2 Fledermaushöhlen mit 12 mm Einflug
- 2 Fledermaushöhlen mit dreifacher Vorderwand mit 14 mm Einflug
- 1 Fledermausgroßraumröhre
- 1 Fledermausanzjahresquartier für Abendsegler

CEF3 i.V.m. V8_{ASB} Aufwertung eines Lebensraumes für Zauneidechsen

- Ausweichlebensraum für Zauneidechsen mit einem Reptilienschutzzaun zu umzäunen und durch die Installation geeigneter Strukturelemente (Kombinationsstrukturen aus Steinhäufen, Totholzhaufen und Sandhaufen) aufzuwerten.
- 10 Steinhäufen, Totholzhaufen und Sandhaufen jeweils mit einer Grundfläche von ca. 5 m x 3 m und einer Höhe von 1 m.
- Ausgestaltung auf der Fläche ist durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszufertigen.

(4) Innerhalb des Plangebietes werden folgende Ersatzmaßnahmen festgesetzt:

E1 Installation von Ersatzquartierstrukturen an Carports

Für Fledermäuse sind im Rahmen der Objektplanung im WA 7 zu den geplanten Carports Verschalungen mit zwei Quartierkammern vorzusehen. Montageort ist durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

5. Immissionsschutz und Energienutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

- (1) Im Baufeld **MI 3** dürfen Gebäude mit Wohnnutzung nur in einer Tiefe bis zu 30,0 m ausgehend von der Verkehrsfläche der Zuckerfabrikstraße angeordnet werden.
- (2) In den Baugebieten **WA 7 und MI 3** müssen lärmempfindliche Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) so angeordnet werden, dass sie mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite (Osten) aufweisen. Ist dies nicht möglich, ist durch den Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen (oder einer zentralen Belüftung im Gebäude) sicherzustellen, dass eine ausreichende Luftzufuhr bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Die Außenbauteile an den West-, Nord- und Südseiten der Gebäude (Lärmpegelbereich III) müssen mind. ein Schalldämmmaß von ≥ 35 dB aufweisen.

- (3) Im südwestlichen Bereich des Baufeldes **WA 1** (Zuckerfabrikstraße, Max-Planck-Straße) sowie im westlichen Bereich des **WA 6a, WA 6b und WA 8** müssen lärmempfindliche Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) in den Obergeschossen so angeordnet werden, dass sie mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite (Osten) aufweisen. Ist dies nicht möglich, sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- (2) In den Abschnitten der Straßen „Am Waldufer“, „Zuckerfabrikstraße“ und „Zur Muldenaue“ mit einer Grundstücksbreite von 12,0 m sind einseitig der Fahrbahn je Straßenabschnitt Laubbäume einer Art zu pflanzen.
- (3) In der Max-Planck-Straße sind einseitig der Fahrbahn Laubbäume maximal drei verschiedener Arten zu pflanzen.
- (4) Die 3 m Randeingrünung der Versorgungsfläche ist als freiwachsende Strauchpflanzung aus Laubgehölzen anzulegen.
- (5) Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.

7. Festsetzungen baulicher und sonstiger Nutzungen für einen bestimmten Zeitraum
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

- (1) Nach Realisierung und öffentlicher Widmung der Straßen und Wege zwischen Wald und Wohnbebauung ist eine Bebauung der Wohnbaugebiete **WA7, WA6a** und **WA5a** zulässig. Bis zum Zeitpunkt der öffentlichen Widmung der Straßen und Wege, ist der nach Sächswaldgesetz § 25 Abs.3 geforderte Mindestabstand von 30 m zwischen Wald und Gebäuden aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht beizubehalten.

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

1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- (1) Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Im Plangebiet sind Einfriedungen 0,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- (3) Einfriedungen dürfen entlang der Planstraßen sowie in den Vorgartenbereichen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

- (4) Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikdachanlagen sind zulässig. Sie sind zu einheitlich geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.

III. Hinweise

- (1) Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen
Die bauausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.
- (2) Sollten Spuren alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.
- (3) Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodSchG bekannt werden, so ist dies dem Referat 23.6 Abfallrecht- und Bodenschutz des LRA Mittelsachsen umgehend anzuzeigen. Das Plangebiet ist im Sächsischen Altlastenkataster als Altstandort (Altlastenkennziffer: 75 207 043, „ehem. Zuckerfabrik Döbeln“) erfasst.
- (4) Zur Klärung der lokalen Untergrundverhältnisse im Satzungsgebiet empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020 durchzuführen. Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelpflicht bei der Abt. 10 Geologie des LfULG.
- (5) Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem erhöhte Radonkonzentrationen wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten dennoch erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft auftreten können. Im Strahlenschutzgesetz, das zum 31.12.2018 in Kraft getreten ist, wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.
- (6) Der natürliche Oberboden (Mutterboden) ist vor Beginn der Bauarbeiten gemäß § 202 BauGB separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.
- (7) Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauphase entsprechend DIN 18920 zu schützen.
Geplante Fällungen/Entfernung von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (März bis August) bzw. Wochenstuben- und Fortpflanzungszeit der Fledermäuse (April bis September) –von Oktober bis Ende Februar – vorzunehmen.
Während der Bauaufreimung sind artenschutzrechtliche Belange, insbesondere Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten wildlebender Tiere zu berücksichtigen. Vor Abriss von Gebäuden ist eine Kontrolle der vorhandenen Bausubstanz auf das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten wildlebender Tiere durchzuführen. Bei Vorkommen ist die uNB unverzüglich zu informieren.

Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes (vgl. §§ 44 ff. BNatSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zwingend zu beachten.

- (8) Die Stadt Döbeln beabsichtigt, die Fernwärmesatzung: „Satzung über den Anschluss- und Benutzungszwang an eine zentrale Nahwärmeversorgung für den Bebauungsplan 17/2019 „Walduferviertel“ vormals Bebauungsplan 17/94 „Ehemalige Zuckerfabrik“ aufzustellen, die das Plangebiet (außer Bestandsgebäude) als Vorranggebiet Nahwärme ausweist.

EMPFEHLUNG FÜR PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (zu Festsetzungen Pkt. 6)

Für Gehölzpflanzungen sind nur standortheimische Arten des Mittel- und Ostdeutschen Tief- und Hügellandes und ihre Zuchtformen zulässig:

Liste A – Bäume in Erschließungsstraßen

Mindestgröße: Hochstamm 14/16 cm StU

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Prunus	Kirsche
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus	Ulme

Liste B – Bäume in Grundstücken

Mindestgröße: Hochstamm 12/14 cm StU, Heister 125/150 cm Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pentula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Liste B - Obstgehölze

Heimischen Sorten des Sächsischen Hügellandes

Antonovka	Apfel aus Croncels
Berlepsch Goldrenette	Berner Rosenapfel
Bittenfelder	Bohnapfel
Charlamowsky	Danziger Kant
Dülmener Rosenapfel	Goldparmäne
Grahems Jubiläumsapfel	Gravensteiner
Harberts Renette	Jacob Lebel
Jacob Fischer	Kaiser Wilhelm
Klarapfel	Königsapfel
Landsberger Renette	Ontario
Purpurroter Cousinrot	Reka
Retina	Roter Boskoop/ Schmitz-Hübsch
Roter Eiserapfel	Rote Sternrenette

Plangrundlage

Die Plangrundlage bilden der Vermessungsplan des Vermessungsbüro Petschinka, Döbeln vom 24.05.2019 in Verbindung mit der Liegenschaftskarte des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für die Stadt Döbeln Stand Mai 2020

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGVBl. S. 425)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMEKRE

BEBAUUNGSPLAN 17/94

Der Bebauungsplan 17/94 „Ehemalige Zuckerfabrik“ ist seit dem 15.08.1996 rechtskräftig.

ÄNDERUNGSPLANUNG

BEBAUUNGSPLAN 17/2019 „WALDUFERVIERTEL“ vormals Bebauungsplan 17/94 „Ehemalige Zuckerfabrik“

1. Die Umbenennung des Bebauungsplans 17/94 „Ehemalige Zuckerfabrik“ in Bebauungsplan 17/2019 „Walduferviertel“ sowie dessen Änderung wurde in der Sitzung des Stadtrats am 23.05.2019 beschlossen.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.06.2019 im Amtsblatt der Stadt Döbeln Nr. 7.

Döbeln, den

Oberbürgermeister

Siegel

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung 11/2019 wurde am 12.12.2019 durch den Stadtrat der Stadt Döbeln gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB bestimmt.

Döbeln, den

Oberbürgermeister

Siegel

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB durch eine Auslegung der Planunterlagen des Vorentwurfs mit Stand 11/2019 in der Zeit vom 06.01.2020 bis zum 07.02.2020 nach Ankündigung im Amtsblatt der Stadt Döbeln Nr. 13 vom 18.12. 2019 durchgeführt.
Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.01.2020. Die Behörden wurden aufgefordert, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB bekannt zu geben.
Gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB werden die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und die auszulegenden Unterlagen zusätzlich über das Internetportal der Stadt Döbeln sowie über das Beteiligungsportal des Landes Sachsen zugänglich gemacht.

Döbeln, den

Oberbürgermeister

Siegel

4. Der Stadtrat der Stadt Döbeln billigte in seiner Sitzung am . . . den Planentwurf des Bebauungsplans mit Stand 11/2020 einschließlich der dazu gehörenden Begründung mit Umweltbericht und beschloss die Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB.

Döbeln, den

Oberbürgermeister

Siegel

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom . . . bis zum . . . während der Sprechzeiten der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Döbeln Nr. . . . vom . . . ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB werden die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und die auszulegenden Unterlagen zusätzlich über das Internetportal der Stadt Döbeln sowie über das Beteiligungsportal des Landes Sachsen zugänglich gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben . . . von der Auslegung benachrichtigt.

Döbeln, den

Oberbürgermeister

Siegel

6. Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird innerhalb der Abgrenzung des Plangebietes bescheinigt. Die Lagegenauigkeit der Grenzen im Plan wird nicht garantiert.

Landratsamt Mittelsachsen
FB Geodatenmanagement

Döbeln, den . . .

Fachbereichsleiter

Siegel

7. Der Stadtrat hat die Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am vom . . . geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Döbeln, den

Oberbürgermeister

Siegel

8. Der Bebauungsplans in der Fassung vom / bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am vom . . . vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom / wurde gebilligt.

Döbeln, den

Oberbürgermeister

Siegel

9. Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landratsamts Mittelsachsen vom . . . Az.: . . . erteilt.

Döbeln, den

Oberbürgermeister

Siegel

10. Der Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Döbeln, den

Oberbürgermeister

Siegel

11. Die Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Döbeln Nr. . . . vom ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 4 SächsGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39-42 und 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Döbeln, den

Oberbürgermeister

Siegel