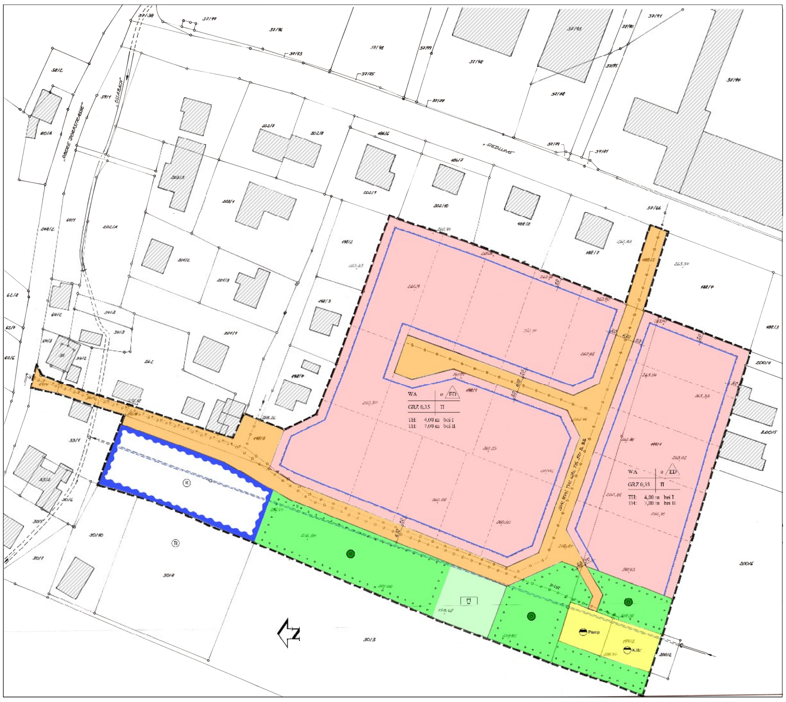


Planteil A (Planzeichenerklärung)

I Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)
   - allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   - 0,35 max. zulässige Grundflächenzahl
3. Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 Bau NVO)
   - o offene Bauweise
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§) (1) Nr. 11 BauGB)
   - Straßenverkehrsfläche
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
   - Fläche für Versorgungsanlagen
   - Pump Pumpstation für Anschluss an zentrale Anlage, geplant
   - Klär Kläranlage bis zum Anschluss an zentrale Anlage, Bestand
6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
   - unterirdisch
   - P/St vorhandene Pumpleitung Abwasser i.V.m. Steuerkabel
   - SW Schmutzwasser
   - RW Regenwasser
   - TW Trinkwasser
   - Gas Erdgas
   - Tel Telekommunikation
   - StrB Straßenbeleuchtung
   - BB Breitband

   (SW bis BB:) geplant, mit Anbindung an den Leitungsbestand, so vorhanden
7. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
   - öffentliche Grünfläche
   - Spielplatz
8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§) (1) Nr. 16 BauGB)
   - Rückhaltebecken als Trockenbecken
9. Planungen, Nutzungsreglungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§) (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
   - Anpflanzfläche
   - Bäume
10. Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die Nutzungsschablone gilt für das gesamte Plangebiet und somit für alle mittels Baugrenzen festgelegter Bauflächen.

WA	o ED
GRZ 0,35	II

TH: 4,00 m bei I
TH: 7,00 m bei II

WA	Allgemeines Wohngebiet
o	offene Bauweise
ED	Einzel- und Doppelhäuser
GRZ 0,35	Grundflächenzahl, Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
TH	Traufhöhe, Höchstmaß, bezogen auf die höchste am Baugrundstück anliegende Höhe der Anliegerstraße

11. Planzeichen ohne Normcharakter und nachrichtliche Übernahmen
    - Flurstücksgrenze, Bestand
    - 199/9 Flurstücksnummer, Bestand
    - Gebäude, Bestand
    - Bachlauf, im Bestand verrohrt
    - E Einleitstelle des Oberflächenwassers in den Bach
    - (B) angrenzende Biotop (Streuobstwiese), Bestand
    - Bemaßung
    - Vorschlag künftige Flurstücksgrenze
    - 262.88 Höhenangabe ü. NN, nachrichtlich

Planteil B (Textliche Festsetzungen)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§) (1) Nr. BauGB und §§ 3 und 10 BauNVO)

1.1 Es ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Zulässig sind Wohngebäude und Vorhaben gem. § 4 (2) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1 Das Höchstmaß für die Grundflächenzahl ist mit 0,35 festgesetzt.

2.2 Das Höchstmaß der Traufhöhe ist für eingeschossige Gebäude mit 4,0 m, für zweigeschossige mit 7,0 m festgesetzt. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante des anstehenden Geländes und dem Schnittpunkt zwischen Oberkante der Dachhaut mit der verlängerten Gebäudewand-Außenkante. Bezug für die Höhe ist die Oberkante jener Verkehrsfläche, von welcher das Grundstück seine Zufahrt erhält.

2.3 Die Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei als Höchstmaß, d.h. es sind ein- und zweigeschossige Gebäude festgesetzt.

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

3.1 Die Bauweise ist als offen festgesetzt, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

4.1 Zur Erschließung der Grundstücke sind öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

5. Ver- und Entsorgungsflächen

5.1 Leitungen und Kabel der Versorgungsträger werden am Netzbestand angebunden; der Trassenverlauf ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

5.2 Die bestehende dezentrale Kläranlage des ACV Wyhratal ist gem. Planzeichnung festgesetzt.

5.3 Die geplante Pumpstation des ACV Wyhratal ist gem. Planzeichnung festgesetzt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB (A) tags/40 dB (A) nachts am maßgeblichen Immissionsort sind einzuhalten. Maßgeblicher Immissionsort ist bei bebauten Grundstücken vor dem geöffneten Fenster schutzwürdiger Räume und bei unbebauten Flächen am Rand der Fläche, auf denen Gebäude mit schutzwürdigen Räumen zulässig sind.

6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

6.1 Eine öffentliche Grünfläche ist als Spielplatz festgesetzt.

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 b)

7.1 Zur zentralen Rückhaltung von Oberflächenwasser ist ein offenes Trockenbecken als Rückhaltebecken festgesetzt. Die Drosselung hat so zu erfolgen, dass die Einleitmenge des im Bestand verrohrten Baches am Ossabach die Menge von 10 l/s nicht übersteigt.

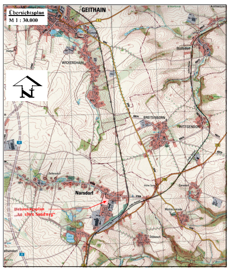
II Grünordnerische Festsetzungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Maßnahme 1
Ziel: Schutz des benachbarten Biotopes
Festsetzung: Am nordwestlichen Rand des Plangebietes grenzt ein gesetzlich geschütztes Biotop (Streuobstwiese) an. Mit der Festsetzung von offenem Rückhaltebecken, Spielplatz und Anpflanzfläche wird ein Pufferraum zur Bebauung gesichert.

Maßnahme 2
Ziel: Übergang zur offenen Landschaft mittels Begrünung
Festsetzung: Es ist eine öffentliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Zu pflanzen sind hochstämmige, standortgerechte Obstbäume sowie mittel- und großkronige, standortgerechte Laubbäume, 1 Stück je angefangene 100 m².
Desweiteren Festsetzung der Spielplatzfläche.

Maßnahme 3
Ziel: Minimierung der Flächenversiegelung auf Grundstücken
Festsetzungen: Die Befestigung von Stellplätzen, Terrassen, Wegen und Zufahrten auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf diesen Flächen anfallende Oberflächenwasser dort auf den jeweiligen Flächen oder deren Rändern versickern kann. Versiegelnde Befestigungen wie Asphaltierungen, Betonierungen, Fugenverguss u.dgl. sind nicht zulässig



Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Geithain hat gem. § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am alten Sandweg" für den Ortsteil Narsdorf als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b i.V.m. § 13 BauGB beschlossen und am 22.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt 01 19

   Geithain, den ………… ………………………… Rudolph, Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat am ………… den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am alten Sandweg" für den Ortsteil Narsdorf als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b i.v.m. § 13 a BauGB mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Geithain, den ………… ………………………… Rudolph, Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ………… zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Geithain, den ………… ………………………… Rudolph, Bürgermeister

4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am alten Sandweg" für den Ortsteil Narsdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit von ………… bis ………… in der Stadtverwaltung Geithain, Markt 11, 04643 Geithain, während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Geithainer Anzeiger als Amtsblatt der Stadt Geithain am ………… rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.

   Geithain, den ………… ………………………… Rudolph, Bürgermeister

5. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am ………… geprüft und die Abwägung durch geführt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Geithain, den ………… ………………………… Rudolph, Bürgermeister

6. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am alten Sandweg" für den Ortsteil Narsdorf als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung wurde gem. § 10 (1) BauGB am ………… vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

   Geithain, den ………… ………………………… Rudolph, Bürgermeister

7. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am alten Sandweg" für den Ortsteil Narsdorf als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB wird hiermit ausgefertigt.

   Geithain, den ………… ………………………… Rudolph, Bürgermeister

8. Die Satzung des Bebauungsplanes „Am alten Sandweg" für den Ortsteil Narsdorf als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB wurde durch die Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und desweiteren auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
   Die Satzung ist am ………… in Kraft getreten.

   Geithain, den ………… ………………………… Rudolph, Bürgermeister

Kartengrundlage:

Die Kartengrundlage für die Plandarstellung ist der Auszug aus der Liegenschaftskarte der Vermessungsverwaltung (Landkreis Leipzig) vom 08.11.2018.

ARCHITEKTURBÜRO GÜNTHER 09306 ERLAU / Am Wald 5

Vorhaben	BEBAUUNGSPLAN „AM ALTEN SANDWEG" FÜR DEN ORTSTEIL NARSDORF / 2. ÄNDERUNG
Bauherr	STADT GEITHAIN / MARKT 11 / 04643 GEITHAIN
Darstellung	PLANZEICHNUNG / ENTWURF

Maßst. 1 : 500 | Datum: 30.8.2019 | Gez.: | Bearb.: Dipl.-Ing. Gert Günther | Blatt E