

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

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

|     |  |
|-----|--|
| GEe | eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) |
|-----|--|
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  

|      |   |
|------|---|
| 0,8  | Grundflächenzahl, z.B. 0,8 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)<br>Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO): |
| GH 9 | Gebäudehöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z.B. 9,00 m  |
| TH 6 | Traufhöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z. B. 6,00 m   |
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  

|   |    |                                      |
|---|----|--------------------------------------|
| Bauweise (§ 22 BauNVO):                       | o  | Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) |
| Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO): | SD | Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)       |
- 4. Verkehrsflächen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**  

|  |   |
|--|---|
|  | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)               |
|  | Zweckbestimmung: private Erschließungsstraße                                      |
|  | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
- 5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und Abs. 6 BauGB)**  

|  |  |
|--|--|
|  | Zweckbestimmung: Standplatz für Abfallbehälter |
|--|--|
- 6. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  

|  |  |
|--|--|
|  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  |
|  | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) |
|  | Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  |

**7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- Begrenzung der mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen  
Begünstigte:  
1 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke Nr. 33, 137/3, 137/4 und 137/5 der Gemarkung Steinbach sowie der Landwirtschaft und der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstückes Nr. 137/4 der Gemarkung Steinbach
- 2 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstückes Nr. 137/5 sowie der Landwirtschaft und der Allgemeinheit

**8. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)**

- Dachform: Satteldach
- III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**  
 Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG

**IV. Hinweise**

- 1. Planzeichen der Kartengrundlage**  
 Flurstücksnummer  
 vorhandene Flurstücksgrenzen  
 vorhandene Gebäude
- 2. Sonstige erläuternde Planzeichen**  
 Bemaßung in Meter, z.B. 4,00 m  
 ergänzte Gebäude/ -teile aus Luftbild vom 08.06.2014 (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

**Erläuterung der Nutzungsschablone:**

|            |                           |  |
|------------|---------------------------|--|
| <b>GEe</b> | Art der baulichen Nutzung |  |
| 0,8        | o                         | Grundflächenzahl                           |
| GH 9       | TH 6                      | Bauweise                                   |
| SD         |                           | Dachform                                   |
|            |                           | Höhe baulicher Anlagen / Traufhöhe maximal |

**TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**1.1 eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) (§ 8 BauNVO)**  
 Emissionsbeschränkung nach den Störgraden der BauNVO (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)  
 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie solche Gewerbebetriebe zulässig, die nach Ihrem Störgrad auch im Mischgebiet zulässig sind, das heißt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.2 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**  
 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GE(e) sind öffentliche Betriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.3 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**  
 Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.4 Weitere Differenzierung von Arten der Betriebe sowie baulichen und sonstigen Anlagen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**  
 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GE(e) sind Einzelhandelsbetriebe und Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**2.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)**  
 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ist nicht zulässig.
- 2.2 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**  
 Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen ist gemittelte Höhe des Geländes des Baugrundstückes.  
 Für die Bestimmung der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante des Dachfirstes maßgeblich. Für die Bestimmung der festgesetzten Traufhöhe (TH) gilt die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Dachhaut.
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
**3.1 Einschränkungen der Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**  
 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) sind Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
- 4. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**  
**4.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
**4.1.1 Flächenbefestigungen**  
 Die Befestigungen von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen sowie Lagerflächen innerhalb des Plangebietes sind wasserdurchlässig auszuführen.
- 4.2 Festsetzungen im Sinne des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)**  
**4.2.1 Artenschutzuntersuchung an Abrissgebäuden**  
 Unmittelbar vor Gebäudeabrissmaßnahmen sind relevante Gebäudeteile von einem Sachverständigen auf das Vorkommen gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten zu kontrollieren. Im Falle des Vorfindens von Brutstätten bzw. Quartieren gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten in vorhandenen Gebäudeteilen sind diese während der Bauphase wirksam zu schützen und dauerhaft zu erhalten bzw. artspezifische Ersatzquartiere zu schaffen, falls sie nicht erhalten werden können. Zur Koordinierung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist ein Sachverständiger zur Ökologischen Baubegleitung einzusetzen.
- 4.2.2 Artenschutzgerechte Maßnahmen**  
 Je neuer Baumaßnahme (Neubau oder grundlegende Sanierung) sind 2 Kästen für Fledermäuse und 2 Kästen für Singvögel an dauerhaft zum Erhalt vorgesehenen baulichen Anlagen, innerhalb des Geltungsbereiches, anzubringen. Bei der Auswahl der Nistkästen ist auf die Bedürfnisse der einzelnen Arten zu achten.  
 Vor Anbau der Nistkästen sind die ausgewählten Örtlichkeiten auf eventuell schon vorhandene Ansetzungen und ihrer generellen Eignung (z.B. Anflugmöglichkeiten, Windschutz u.a.) hin zu überprüfen.
- 4.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzflächen sind entsprechend der Pflanzliste je 5 m breite, freiwachsende, standortgerechte Gehölzstreifen zu pflanzen. Zu verwenden ist eine Mischung von Arten der Pflanzliste 1 und 2. Dabei ist in Abständen von 10 m ein Heister aus der Pflanzliste 1 zu setzen, dazwischen dreireihig im Abstand von 1,5 m zueinander Straucharten der Pflanzliste 2. Die Pflanzungen an der Nordseite erfolgen innerhalb des Gewässerrandstreifens. Hier sind nur die mit (U) gekennzeichneten Arten zu verwenden.

- Pflanzliste 1: Standortgerechte Baumarten**  
 Feldahorn (U) Acer campestre  
 Sandbirke Betula pendula  
 Hainbuche (U) Carpinus betulus  
 Süßkirsche Prunus avium  
 Stieleiche (U) Quercus robur  
 Winterlinde Tilia cordata
- Pflanzliste 2: Standortgerechte Straucharten**  
 Gewöhnliche Hasel Corylus avellana  
 Blutroter Hartriegel (U) Cornus sanguinea  
 Eingriffeliger Weißdorn (U) Crataegus monogyna  
 Pfaffenhütchen\* (U) Euonymus europaeus  
 Faulbaum (U) Frangula alnus  
 Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum  
 Gruppe Hundstrosen Rosa canina agg.  
 Salweide Salix caprea  
 Schwarzer Holunder (U) Sambucus nigra  
 Gemeiner Schneeball (U) Viburnum opulus

\* enthält giftige Bestandteile  
 Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind in der nächsten Pflanzperiode durch Arten der Pflanzlisten zu ersetzen.

- 4.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
 Die als Erhalt festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen sowie während der Bauphase gemäß DIN 16920 wirksam zu schützen. Im Falle des Verlustes sind die Gehölze durch eine Neupflanzung der abhängigen Art, in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)**  
**1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 SächsBO)**  
**1.1 Fassaden**  
 Stark reflektierende, glänzende Materialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig.
- 1.2 Einfriedungen**  
 Für Grundstückseinfriedungen sind nur Zäune zulässig. Massive Einfriedungen aus Beton und Mauern sind unzulässig. Die Zäune müssen so geschaffen sein das Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien ihn uneingeschränkt passieren können.
- 1.3 Werbeanlagen**  
 Reflektierende Beleuchtungen, Schwell- oder Wechslicht sowie Lichtwerbung mit greller Farbgebung (Neonfarben) sind nicht zulässig.

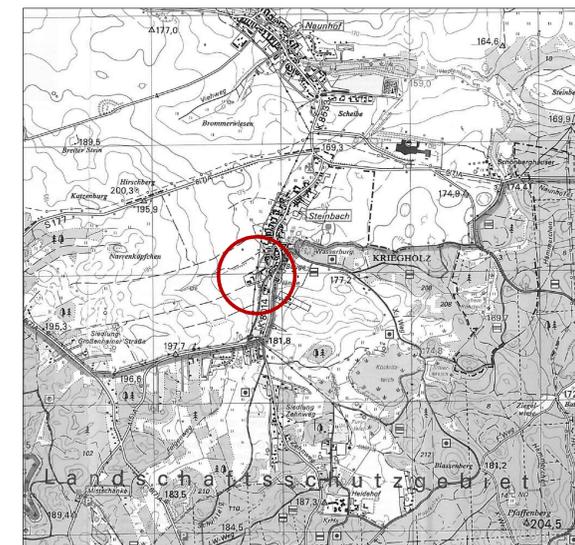
**III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- 1 Gewässerabstand**  
 Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 24 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) ist ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante einzuhalten. Der Streifen ist zugänglich und von Bebauung frei zu halten.

**IV Hinweise**

- 1 Archäologie**  
 Sollten während Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich gemäß § 20 SächsDSchG der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde.
- 2 Geologische Verhältnisse, Baugrundsituation**  
 Da Einschätzungen der geologischen Situation vor Ort lediglich auf Kartendaten basieren, wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen eine Klärung der am Standort vorhandenen Baugrundverhältnisse durch eine Baugrunderkundung nach DIN 4020 I DIN EN 1997-2 vornehmen zu lassen.
- 3 Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht**  
 Werden im Rahmen der weiteren Planungen Erkundungen mit geologischen Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, sind sämtliche Ergebnisse dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben.  
 Die Verfahrensweisen dazu sind in § 11 (Gewissenschaftliche Landaufnahme) des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) vom 20. Mai 1999 sowie in der Bekanntmachung zur Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht beschrieben bzw. geregelt.
- 4 Natürliche Radioaktivität**  
 Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, im dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum vorkommen. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

**GEMEINDE MORITZBURG**



**Bebauungsplan 'Landschaftsbau Steinbach'**

-Rechtsplan-  
 Satzungsexemplar  
 Fassung vom 02.10.2015 red. ergänzt am 24.04.2017