



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA 2 II: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 0,4: Grundflächenzahl (z. B. 0,4 (z. B. 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO))
 - II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 2 (z. B. 2,3 (z. B. 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO))
 - II-III: Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z. B. 2-3 (z. B. 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - TH 7.0: Traufhöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z. B. 7,00 m
 - GH 10.0: Gebäudehöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z. B. 10,00 m
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Bauweise (§ 22 BauNVO): nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO): Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Ausrichtung der Längsachse der Gebäude
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - WA 2 II: Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, z. B. 2
- 5. Verkehrsflächen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Verkehrsbenützter Bereich
 - Private Parkflächen
 - Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Einfahrt / Ein- und Ausfahrt
- 6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
 - Zweckbestimmung:
 - GTGA: Gemeinschaftstiefgarage
 - GS: Gemeinschaftsstellplätze
 - ST: Stellplätze
- 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Grünfläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)**
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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)
- 9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Begrenzung der mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen
 - Begrenzung der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen
 - Begünstigte:
 - GFL 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer bzw. Nutzer der jeweils östlich angrenzenden Grundstücke, Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger
 - GFL 2: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer bzw. Nutzer des in zweiter Reihe liegenden Grundstücks, Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger

- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)**
 - 1. Planzeichen der Kartengrundlage**
 - 201: Flurstücksnummer
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - vorhandene Gebäude
 - 2. Sonstige erläuternde Planzeichen**
 - 5.00: Bemaßung in Meter, z. B. 5.00 m
 - Erklärung der Nutzungsschablonen:**

WA 2 II	Art der baulichen Nutzung / höchstzulässige Zahl der Wohnungen
0,3	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
TH 7.0	Höhe baulicher Anlagen
GH 10.0	Höhe baulicher Anlagen
SD	Dachform, Dachneigung

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.1 Beschränkung allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**
 - Innere der Allgemeinen Wohngebiete sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, - Schank- und Speisewirtschaften sowie - Anlagen für kulturelle, kulturelle und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig
- 1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**
 - Außenlärmpegel abgewichen werden, wenn die Berechnungen an den Fassaden der Gebäude niedrigere Werte nachweisen
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
 - Scheit in der Planzeichnung kein Höhenbezugspunkt für das jeweilige Baufenster festgesetzt ist, gilt als Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die gemittelte Höhe der nächstgelegenen Fläche (Verkehrsfäche / Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht), von der das Baugrundstück erschlossen wird, an der Grenze des Baugrundstückes zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Grenze der Erschließungsfläche
 - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 0,3 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt
 - Für Gebäude mit Sattel- und Walmdächern ist als Höhe der baulichen Anlage die Traufhöhe (TM) maßgebend. Sie ist die Höhe der Oberkante Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt mit der Dachtraufkante
 - Für Gebäude mit Flachdächern ist als Höhe der baulichen Anlage die Gebäudehöhe (GH) maßgebend. Sie ist die Höhe der aufstehenden Außenwand von Oberkante Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Attika definiert
 - 2.2 Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)**
 - Bei Gebäuden mit Flachdächern ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen (aufgehende einschließlich Attika) nur durch technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie
 - in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bis zu einer Höhe von 1,50 m
 - im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig
 - 2.3. Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch notwendige Stellplätze, Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 3.1 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der Baugrenze zur Ausbildung von Balkonen, Terrassen und Lichtschächten in folgenden Ausmaßen zulässig:
 - Balkone bis zu einer Breite von max. 40% der jeweiligen Fassadenbreite und einer Tiefe von ca. 1,40 m herzustellen.
 - Terrassen bis zu einer Breite von max. 1/3 der Fassadenbreite und einer Tiefe von 3 m
 - Lichtschächte bis zu einer Tiefe von 1 m. Die Lichtschächte sind ebengleich mit der angrenzenden Geländeoberfläche einzubauen.
- 4. Mindestmaß für die Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet WA 2 ist die Baugrundstücke auf einer Mindestgröße von 500 m² zu parzellieren
- 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die zweite zulässige Wohneinheit als Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von maximal 65 m² dem Hauptgebäude unterzuordnen. Bei der Ermittlung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WofV) anzuwenden.
- 6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
 - Innere der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 ist eine Fläche für eine Trafostation zulässig
- 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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)
- 9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Begrenzung der mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen
 - Begrenzung der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen
 - Begünstigte:
 - GFL 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer bzw. Nutzer der jeweils östlich angrenzenden Grundstücke, Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger
 - GFL 2: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer bzw. Nutzer des in zweiter Reihe liegenden Grundstücks, Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger

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

- 1. Planzeichen der Kartengrundlage**
 - 201: Flurstücksnummer
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - vorhandene Gebäude
- 2. Sonstige erläuternde Planzeichen**
 - 5.00: Bemaßung in Meter, z. B. 5.00 m
- Erklärung der Nutzungsschablonen:**

WA 2 II	Art der baulichen Nutzung / höchstzulässige Zahl der Wohnungen
0,3	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
TH 7.0	Höhe baulicher Anlagen
GH 10.0	Höhe baulicher Anlagen
SD	Dachform, Dachneigung

Maßgeblicher Außenlärmpegel (L _a in dB(A))	Lärmgrenzbereich nach DIN 4109-1:2019 (nur informativ)	Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erf. R _{Ca} der Außenbauteile in dB)	Außenbauteile in Wohnungen, Überörtungsanlagen, Umkleekabinen und Antrieben	Büroräume und Ähnliches
56-60	II	30	30	30
61-65	III	35	35	35
66-70	IV	40	40	35

Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2016

Bei einer künftigen Bebauung kann bedarfsweise von den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln abgewichen werden, wenn die Berechnungen an den Fassaden der Gebäude niedrigere Werte nachweisen

- 10.2 Lüftungsanlagen**
 - Unter Verweis auf das Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) sind bei Beurteilungspegeln von außen anliegenden Geräuschen nach über 45 dB(A) Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten
- 11. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - 11.1 Anpflanzen von Bäumen**
 - Auf jedem Baugrundstück innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist je angelegter 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbau oder Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 14 - 16 cm) gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die zum Erhalt festgesetzten vorfindende Laub- oder Obstbäume können angerechnet werden.
 - An den festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Bäumen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist jeweils ein Laubbau oder Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen.
 - Eine Verschönerung der Standorte um bis zu 10 m ist zulässig.
 - Für die Baumreihen entlang der Blumenstraße sowie entlang der Straße An den Obstweiden sind jeweils nur 1 bis 2 Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang mind. 14 - 16 cm) gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschönerung der Baumstände um bis zu 10 m parallel zur Straßenkante ist zulässig.
 - Auf der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'Private Parkfläche' ist je angelegter 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbau (Hochstamm, Stammumfang mind. 14 - 16 cm) gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
 - Bei Anpflanzung der Bäume innerhalb befestigter Flächen sind offene, gerahmte Oberflächen geschützte, begrünte Bäumeiseln mit einer Fläche von mindestens 9 m² und einer Tiefe von ca. 1,40 m herzustellen.

- 11.2 Heckenpflanzung**
 - Innere der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke (Dachverfallung) Höhe 60 - 100 cm und durchschnittlich ein Strauch je 1,5 m² zu pflanzen. Gegebenenfalls vorhandene Hecken sollen nach Möglichkeit integriert werden. Die Hecke ist mindestens alle 2 Jahre und maximal alle 5 Jahre zu schneiden.
 - Zu verwenden ist eine Auswahl folgender Arten:
 - Feld-Ahorn
 - Sand-Birke
 - Heißeiche
 - Purpuraler Eberesche
 - Zirpappel
 - Trauben-Eiche
 - Silber-Eiche
 - Brantner Silberlinde
 - Estabare Eberesche
 - Schwedische Meißelbäre
 - Obstbaumarten
 - Acer campestre
 - Betula pendula
 - Carpinus betulus
 - Cornus sanguinea
 - Malus spec.
 - Quercus petraea
 - Tilia tomentosa 'Brabant'
 - Sorbus aucuparia edulis
 - Sorbus intermedia
 - Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

- 11.3 Pflanzenanzug**
 - Festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Abschluss der Hochbauarbeiten auf dem zugehörigen Gelände umzusetzen
 - Im Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'Private Parkfläche' sind festgesetzten Baupflanzungen im Zuge des Bauprozesses herzustellen und zum Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode abzuschließen. Die festgesetzten Heckenpflanzungen sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach Fällung von Gehölzen im Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'Private Parkfläche' herzustellen.

- 12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - 12.1 Erhalt von Bäumen und Gehölzflächen**
 - Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume und die zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Verlustes sind die Gehölze auf demselben Grundstück gleichartig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Während der Bauzeit sind sie zu erhaltenen Gehölze nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik wirksam zu schützen.
 - 12.2 Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
 - 12.1 Externe Kompensationsmaßnahme E1 – Anlage / Aufwertung von Ersatzlebensraum**
 - Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme E1 (s. Punkt 14.1) mit einer Fläche von ca. 4.170 m² auf der Flurstücken 2671 und 2701 der Gemarkung Weinböhla zugeordnet.
 - 12.2 Externe Kompensationsmaßnahme E2 – Entseelung und Anlage einer Streuobstwiese**
 - Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme E2 mit einer Fläche von ca. 5.260 m² auf dem Flurstück Nr. 7/5 der Gemarkung Sieglitz/Dörschnitz, der Stadt Lommatzsch im Landkreis Meißen zugeordnet.

- 13. Externe Kompensationsmaßnahme E3 – Anlage / Aufwertung von Ersatzlebensraum**
 - Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme E3 mit einem Umfang von 80.347 Wertehelmen zugeordnet. Die Kompensation erfolgt mittels Finanzierung der Ökokooperationsmaßnahme Wundschutzpflanzung Gohla in der Gemarkung Gohla, Stadt Nossen.

- 14. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
 - 14.1 Artenschutz – Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**
 - Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme E4 mit einem Umfang von 40.000 Wertehelmen zugeordnet. Die Kompensation erfolgt mittels Finanzierung der Ökokooperationsmaßnahme 'Grünlandentwicklung Pirmar Elbtalweiden' in der Gemarkung Pritzwitzsch, Stadt Pirmas.

- 14.2 Externe Kompensationsmaßnahme E1 – Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF Anlage / Aufwertung von Ersatzlebensraum**
 - Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme E1 mit einem Umfang von 80.347 Wertehelmen zugeordnet. Die Kompensation erfolgt mittels Finanzierung der Ökokooperationsmaßnahme Wundschutzpflanzung Gohla in der Gemarkung Gohla, Stadt Nossen.

- 14.3 Externe Kompensationsmaßnahme E3 – Ökokooperationsmaßnahme "Wundschutzpflanzung Gohla"**
 - Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme E3 mit einem Umfang von 80.347 Wertehelmen zugeordnet. Die Kompensation erfolgt mittels Finanzierung der Ökokooperationsmaßnahme Wundschutzpflanzung Gohla in der Gemarkung Gohla, Stadt Nossen.

- 14.4 Externe Kompensationsmaßnahme E4 – Ökokooperationsmaßnahme "Grünlandentwicklung Pirmar Elbtalweiden"**
 - Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme E4 mit einem Umfang von 40.000 Wertehelmen zugeordnet. Die Kompensation erfolgt mittels Finanzierung der Ökokooperationsmaßnahme "Grünlandentwicklung Pirmar Elbtalweiden" in der Gemarkung Pritzwitzsch, Stadt Pirmas.

- 14.5 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
 - 14.1 Artenschutz – Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**
 - Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme E4 mit einem Umfang von 40.000 Wertehelmen zugeordnet. Die Kompensation erfolgt mittels Finanzierung der Ökokooperationsmaßnahme "Grünlandentwicklung Pirmar Elbtalweiden" in der Gemarkung Pritzwitzsch, Stadt Pirmas.

- 14.6 Externe Kompensationsmaßnahme E1 – Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF Anlage / Aufwertung von Ersatzlebensraum**
 - Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme E1 mit einem Umfang von 80.347 Wertehelmen zugeordnet. Die Kompensation erfolgt mittels Finanzierung der Ökokooperationsmaßnahme Wundschutzpflanzung Gohla in der Gemarkung Gohla, Stadt Nossen.

- 14.7 Externe Kompensationsmaßnahme E3 – Ökokooperationsmaßnahme "Wundschutzpflanzung Gohla"**
 - Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme E3 mit einem Umfang von 80.347 Wertehelmen zugeordnet. Die Kompensation erfolgt mittels Finanzierung der Ökokooperationsmaßnahme Wundschutzpflanzung Gohla in der Gemarkung Gohla, Stadt Nossen.

- 14.8 Externe Kompensationsmaßnahme E4 – Ökokooperationsmaßnahme "Grünlandentwicklung Pirmar Elbtalweiden"**
 - Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme E4 mit einem Umfang von 40.000 Wertehelmen zugeordnet. Die Kompensation erfolgt mittels Finanzierung der Ökokooperationsmaßnahme "Grünlandentwicklung Pirmar Elbtalweiden" in der Gemarkung Pritzwitzsch, Stadt Pirmas.

- 14.9 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
 - 14.1 Artenschutz – Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**
 - Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme E4 mit einem Umfang von 40.000 Wertehelmen zugeordnet. Die Kompensation erfolgt mittels Finanzierung der Ökokooperationsmaßnahme "Grünlandentwicklung Pirmar Elbtalweiden" in der Gemarkung Pritzwitzsch, Stadt Pirmas.

- 14.10 Externe Kompensationsmaßnahme E1 – Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF Anlage / Aufwertung von Ersatzlebensraum**
 - Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme E1 mit einem Umfang von 80.347 Wertehelmen zugeordnet. Die Kompensation erfolgt mittels Finanzierung der Ökokooperationsmaßnahme Wundschutzpflanzung Gohla in der Gemarkung Gohla, Stadt Nossen.

- 14.11 Externe Kompensationsmaßnahme E3 – Ökokooperationsmaßnahme "Wundschutzpflanzung Gohla"**
 - Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme E3 mit einem Umfang von 80.347 Wertehelmen zugeordnet. Die Kompensation erfolgt mittels Finanzierung der Ökokooperationsmaßnahme Wundschutzpflanzung Gohla in der Gemarkung Gohla, Stadt Nossen.

- 14.12 Externe Kompensationsmaßnahme E4 – Ökokooperationsmaßnahme "Grünlandentwicklung Pirmar Elbtalweiden"**
 - Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme E4 mit einem Umfang von 40.000 Wertehelmen zugeordnet. Die Kompensation erfolgt mittels Finanzierung der Ökokooperationsmaßnahme "Grünlandentwicklung Pirmar Elbtalweiden" in der Gemarkung Pritzwitzsch, Stadt Pirmas.

- 14.13 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
 - 14.1 Artenschutz – Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**
 - Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme E4 mit einem Umfang von 40.000 Wertehelmen zugeordnet. Die Kompensation erfolgt mittels Finanzierung der Ökokooperationsmaßnahme "Grünlandentwicklung Pirmar Elbtalweiden" in der Gemarkung Pritzwitzsch, Stadt Pirmas.

- 14.14 Externe Kompensationsmaßnahme E1 – Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF Anlage / Aufwertung von Ersatzlebensraum**
 - Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme E1 mit einem Umfang von 80.347 Wertehelmen zugeordnet. Die Kompensation erfolgt mittels Finanzierung der Ökokooperationsmaßnahme Wundschutzpflanzung Gohla in der Gemarkung Gohla, Stadt Nossen.

- 14.15 Externe Kompensationsmaßnahme E3 – Ökokooperationsmaßnahme "Wundschutzpflanzung Gohla"**
 - Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme E3 mit einem Umfang von 80.347 Wertehelmen zugeordnet. Die Kompensation erfolgt mittels Finanzierung der Ökokooperationsmaßnahme Wundschutzpflanzung Gohla in der Gemarkung Gohla, Stadt Nossen.

- 14.16 Externe Kompensationsmaßnahme E4 – Ökokooperationsmaßnahme "Grünlandentwicklung Pirmar Elbtalweiden"**
 - Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme E4 mit einem Umfang von 40.000 Wertehelmen zugeordnet. Die Kompensation erfolgt mittels Finanzierung der Ökokooperationsmaßnahme "Grünlandentwicklung Pirmar Elbtalweiden" in der Gemarkung Pritzwitzsch, Stadt Pirmas.

- 14.17 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
 - 14.1 Artenschutz – Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**
 - Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme E4 mit einem Umfang von 40.000 Wertehelmen zugeordnet. Die Kompensation erfolgt mittels Finanzierung der Ökokooperationsmaßnahme "Grünlandentwicklung Pirmar Elbtalweiden" in der Gemarkung Pritzwitzsch, Stadt Pirmas.

- 14.18 Externe Kompensationsmaßnahme E1 – Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF Anlage / Aufwertung von Ersatzlebensraum**
 - Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme E1 mit einem Umfang von 80.347 Wertehelmen zugeordnet. Die Kompensation erfolgt mittels Finanzierung der Ökokooperationsmaßnahme Wundschutzpflanzung Gohla in der Gemarkung Gohla, Stadt Nossen.

- 14.19 Externe Kompensationsmaßnahme E3 – Ökokooperationsmaßnahme "Wundschutzpflanzung Gohla"**
 - Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme E3 mit einem Umfang von 80.347 Wertehelmen zugeordnet. Die Kompensation erfolgt mittels Finanzierung der Ökokooperationsmaßnahme Wundschutzpflanzung Gohla in der Gemarkung Gohla, Stadt Nossen.

- 14.20 Externe Kompensationsmaßnahme E4 – Ökokooperationsmaßnahme "Grünlandentwicklung Pirmar Elbtalweiden"**
 - Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme E4 mit einem Umfang von 40.000 Wertehelmen zugeordnet. Die Kompensation erfolgt mittels Finanzierung der Ökokooperationsmaßnahme "Grünlandentwicklung Pirmar Elbtalweiden" in der Gemarkung Pritzwitzsch, Stadt Pirmas.

- 8. Hinweis zu Schutzvorkehrungen gegen Einwirkungen aus dem Eisenbahnbetrieb**
 - Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehende Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- 9. Schutz von Leitungen**
 - Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1988, DIN 18920, Kommunale Koordinationsrichtlinien und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen. Sollen die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhalten werden, so ist in Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung sachgemäß einzubauen.
- 10. Hinweise zu DIN-Normen**
 - Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Normen und DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung Weinböhla, Rathausplatz 2, 01689 Weinböhla, Baumt, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsvermerk**
 - Der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla hat in seiner Sitzung am **12.09.2018** mit der Beschluss-Nr. 298/320/18 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09/2018 „Wohnbauung An den Obstweiden / Blumenstraße“ beschlossen.
 - Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.10.2018 im Mitteilungs- und Amtsblatt der Gemeinde Weinböhla Nr. 10/2018 öffentlich bekannt gemacht.

- 2. Vermerk über frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
 - Vor dem Beginn des Bebauungsplans Nr. 09/2018 „Wohnbauung An den Obstweiden / Blumenstraße“ in der Fassung vom 25.05.2021 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla am **16.06.2021** mit der Beschluss-Nr. 107/20/2021 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung bestimmt. Gleichzeitig wurde eine Änderung des Geltungsbereiches beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise zur Planung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.07.2021 im Mitteilungs- und Amtsblatt der Gemeinde Weinböhla Nr. 07/2021 bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom **27.07.2021 bis einschließlich 30.08.2021** durch Auslegung mit Gelegenheit zur Erörterung in der Gemeindeverwaltung Weinböhla, Bauamt, Rathausplatz 2, 01689 Weinböhla durchgeführt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 13.08.2021 um Stellungnahmen gebeten.

- 3. Vermerk über öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**
 - Der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla hat am 04.05.2022 mit der Beschluss-Nr. 148/27/2022 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 09/2018 „Wohnbauung An den Obstweiden / Blumenstraße“ in der Fassung vom 06.04.2022 mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht genehmigt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
 - Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.06.2022 im Mitteilungs- und Amtsblatt der Gemeinde Weinböhla Nr. 06/2022 bekannt gemacht.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.04.2022 mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht, den zugehörigen Fachgutachten und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom **08.07.2022 bis einschließlich 12.08.2022** in der Gemeindeverwaltung Weinböhla, Bauamt, Rathausplatz 2, 01689 Weinböhla, öffentlich ausgestellt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 30.06.2022 um Stellungnahmen gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.