

**Planzeichenerklärung**

**I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

**1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)**

GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

**2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)**

Baugrenze

**3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

M1 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

M1 Erhalt und Aufwertung der Baumreihe durch eine Heckenpflanzung

Erhaltung: Einzelbaum (Eiche)

**4. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bemaßung in Meter

**II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen**

Flurgrenze

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

bauliche Anlage (Bestand)



**Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Zum Waldblick in Naundorf“, OT Naundorf, Gemeinde Zschepplin**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Zschepplin am ..... mit Beschluss-Nr. .... folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 172/3 in der Flur 1 der Gemarkung Naundorf, Gemeinde Zschepplin.

**§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Für die Bebauung der im räumlichen Geltungsbereich der Satzung liegenden Flurstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- (1) **zulässige Grundfläche und Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)**  
Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,4 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
- (2) **Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.
- (3) Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

**§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**Maßnahme M1 - Erhalt und Aufwertung der Baumreihe durch eine Heckenpflanzung**  
An der westlichen Grundstücksgrenze ist die vorhandene Gehölzreihe auf einer Fläche von 200 m<sup>2</sup> (5 x 40 m) mit Sträuchern zu ergänzen. Es sind gebietsheimische, standortgerechte Straucharten in der Qualität von 60 -100 cm zu pflanzen.  
**Schutz von Einzelgehölzen**  
Auf dem Flurstück 172/3 ist ein Einzelbaum (Eiche) zum Erhalt festgesetzt und dauerhaft zu schützen. Im Kronentraufbereich des Baumes ist eine Einfahrt von der Straße Zum Waldblick in das Plangebiet nicht zulässig.

**§ 4 Gestaltungsmaßnahmen**

**G1 - Gestaltungsmaßnahme zur Steigerung der Strukturvielfalt**  
Alle Freiflächen (nicht bebaubarer Bereich) sind zu begrünen (Rasen, Stauden, Bodendecker und/oder Gehölze) und wasserdurchlässig zu gestalten. Gemäß § 8 Abs. 1 SächsBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasser aufnehmenfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Hierzu zählt ebenfalls der Verzicht auf großflächige Schotter- oder Kieselsteinflächen in Verbindung mit der Abdeckung des Bodens mit Folien und Vliesen.  
Bei der Ausführung der Pflanzmaßnahmen sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten. Es sind gebietsheimische und standortgerechte Gehölze bzw. Saatgut zu verwenden. Das Anlegen eines Wildblumenstreifens oder einer Wildblumeninsel zur Förderung der lokalen Wildbienenpopulation ggf. im Rahmen eines Naturgartens ist als wünschenswert zu betrachten.

**§ 5 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- (1) **Archäologie/Denkmalerschutz**  
Das Vorhaben unterliegt der Genehmigungspflicht entsprechend § 14 SächsDSchG. Der Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde bedarf, wer Erdarbeiten und Bauarbeiten an einer Stelle, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, ausführen will. Das Landesamt für Archäologie Sachsen ist über den exakten Baubeginn (Erschliessungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorab zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen.  
Im Zuge von Erdarbeiten können sich bei entsprechender Befundlage archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern des Landesamtes für Archäologie ist der uneingeschränkte Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung darüber zu informieren.  
Im Fall von auftretenden Funden bei der Durchführung von Bodenaufschlussarbeiten ist die gesetzliche Meldepflicht nach § 20 Abs. 1 und Abs. 2 SächsDSchG zu beachten. Funde sind Sachen, Mehrheiten von Sachen, Teile oder Spuren von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale handelt. Deren Entdeckung ist unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die übrigen.
- (2) **Versickerung von Niederschlagswasser**  
Grundsätzlich wird darauf orientiert, das Regenwasser auf dem Grundstück zu belassen. Die Versickerung wird aus wasserwirtschaftlichen Gründen und aus Gründen des Umweltschutzes als favorisierende Lösung betrachtet. Das Arbeitsblatt ATV-DVWK A 138 ist dafür maßgebend.  
Unbelastetes Niederschlagswasser ist einer Nutzung zuzuführen, z. B. Anlage von Feuchtbiotopen, Dachbegrünung, Einsatz zur Bewässerung, Brauchwassernutzung. Wird Regenwasser als Brauchwasser genutzt, müssen geeignete Messeinrichtungen vorgesehen werden, um die entstehende Schmutzwassermenge zu ermitteln.  
Mit dem vorliegenden Bodengutachten wird eine Rigolen-Versickerung vorgeschlagen. Der oberflächennahe Baugrund ist schwer versickerungsfähig. Er besteht aus einem Sand-Ton-Gemisch, welches gegen ausreichend wasserundurchlässiges Material ausgetauscht werden muss. Für die Versickerung ist die vorhandene Sandschicht im Tiefenbereich bis 2,7 m unter Oberkante Gelände zu nutzen. Alle Versickerungsanlagen müssen mit dieser Sandschicht hydraulisch verbunden sein, d. h. zwischen der Rigole und der vorhandenen Sandschicht muss eine Verbindung hergestellt werden. Die Mächtigkeit des Sickertraumes von ≥ 1,0 m über dem maximalen Grundwasserstand muss gewährleistet sein.
- (3) **Immissionsschutz (Lärm, Rauchgas, Blendung)**  
Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential wird auf die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) im „LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte,

Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)\* der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, Stand: 24.03.2020 hingewiesen.  
Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen für Abgase des § 19 - hingewiesen. So muss z.B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen.  
Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen werden als Minderungsmaßnahmen empfohlen, matte Oberflächen, veränderte Neigungswinkel, Vergrößerung des Abstands zur umliegenden Bebauung sowie die Abschirmung der Solarmodule durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante zu berücksichtigen.

**(4) Vermeidungsmaßnahmen**

**V1 Baumschutz um das Baufeld**  
Während der Bauphase sind Bäume - sofern sie nicht weit genug abseits des Baugeschehens stehen - im Randbereich des Baufeldes durch Markierungen vor mechanischen Schäden zu schützen.  
Können Beeinträchtigungen von Baumkronen (Randbereiche der Baufelder) nicht ausgeschlossen werden, ist vorsorglich eine Einkürzung der betroffenen Kronenbereiche vorzunehmen. Ein Kronenschnitt ist zudem bei den Gehölzen vorzusehen, bei welchen Wurzeln gekappt werden müssen.  
Beschädigungen des Wurzelbereichs sind zu vermeiden. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m. Es darf nicht näher als 2,5 m an den Stammfuß gearbeitet werden.  
Die Baustelleneinrichtungen und Materiallagerplätze sind außerhalb der Traufbereiche von Bäumen zu legen. Erreich ist ebenfalls außerhalb jener Bereiche zu lagern. Näheres ist der Begründung zu entnehmen.  
Die zu erhaltende Eiche im Baufeld Süd hat einen festgelegten Schutzradius von 8 m, innerhalb dieses Bereiches ist keine Bebauung möglich. Die Verdichtung des Bodens durch Baufahrzeuge, das Anlegen von Zuwegungen, die Lagerung von Materialien und Aushub sind in diesem Bereich nicht zulässig. Beschädigungen des Wurzelbereichs sind in diesem Bereich zu vermeiden.  
**V2 Fällung von Gehölzen**  
Es gilt für sämtliche Gehölze eine Schutzfrist vom 01. März bis 30. September aufgrund der artenschutzrechtlichen Fortpflanzungsperiode gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG. Damit sind Beseitigungen (Fällungen, auf den Stock setzen) außerhalb dieser Zeit vorzunehmen. Eine Verbotsbefreiung ist nur in Einzelfällen und unter strengen Voraussetzungen möglich und obliegt der Genehmigungspflicht der unteren Naturschutzbehörde.  
Bei Gehölzfällungen während der Vogel-Hauptbrutzeit, zwischen März bis Ende Juli, müssen zu fallende Gehölze und die angrenzenden Bereiche vorab durch eine Fachkraft untersucht und freigegeben werden.

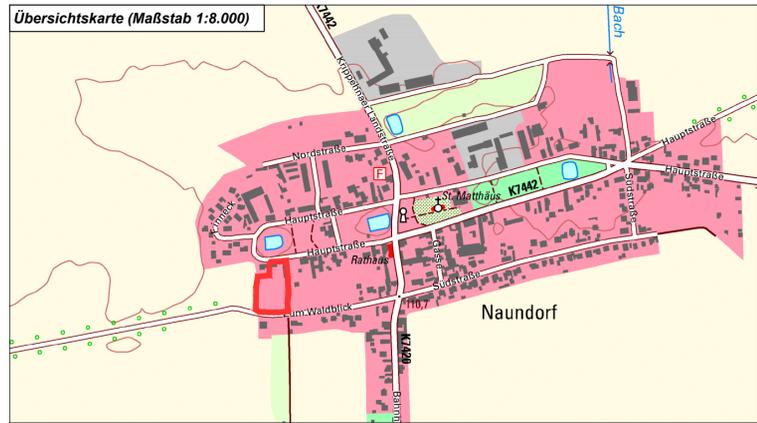
**V3 Erhalt von Wildbienenniststrukturen im Totholz**  
Innerhalb der Baumreihe auf der westlichen Seite des Geltungsbereichs sind in einem gekappten Totholzstamm von Wildbienen aktiv genutzte Nestgänge. Alle einheimischen Wildbienen (*Apoidea* spp.) sind nach der BArtSchV besonders geschützt. Die Totholzstruktur ist zu erhalten und ein Eingriff in den Lebensraum der Wildbienen zu unterlassen.

**Verfahrensvermerke**

- 1. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: .....). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.  
  
Eilenburg, ..... Siegel .....  
Landkreis Nordsachsen  
Vermessungsamt
- 2. Der Gemeinderat der Gemeinde Zschepplin hat in seiner Sitzung am ..... die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.  
  
Zschepplin, ..... Siegel .....  
Kay Kunath,  
Bürgermeister
- 3. Es wird bestätigt, dass die Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom ..... übereinstimmt.  
  
Ausgefertigt, Zschepplin, ..... Siegel .....  
Kay Kunath,  
Bürgermeister

- 4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am ..... 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Zschepplin, ..... Siegel .....  
Kay Kunath,  
Bürgermeister



DTK50 © geoSN Sachsen - https://www.govdata.de/tli-de/by-2-0  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Ergänzungssatzung "Zum Waldblick in Naundorf"

**gesetzliche Grundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

**planaufstellende Kommune**  
Gemeinde Zschepplin  
Bahnhofstr. 1, OT Naundorf, 04838 Zschepplin  
Tel.: (03423) 7500640 E-Mail: info@zschepplin.org

**Entwurfsverfasser**  
büro knoblich  
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin  
Tel.: (03423) 758600 E-Mail: zschepplin@bk-landschaftsarchitekten.de

**Lagebezug:** ETRS89\_UTM-33N **Höhenbezug:** DHN 2016  
**Landkreis:** Nordsachsen **Gemeinde:** Gemeinde Zschepplin  
**Gemarkung:** Naundorf, Flur 1 **Flurstück:** 172/3

	Datum	Name	Unterschrift	Ergänzungssatzung "Zum Waldblick in Naundorf"
Gez.	16.08.24	Eff		
Bearb.	16.08.24	Eff		
Gepr.	16.08.24	Kno		
<b>Projekt Nr.:</b> 24-032 <b>Plan-Name:</b> 20240816_Entwurf_BP.pdf <b>Maßstab:</b> 1:1000				<b>Blatt</b> 1
<b>Phase:</b> Entwurf <b>Plan-Maße:</b> 780 mm x 460 mm				