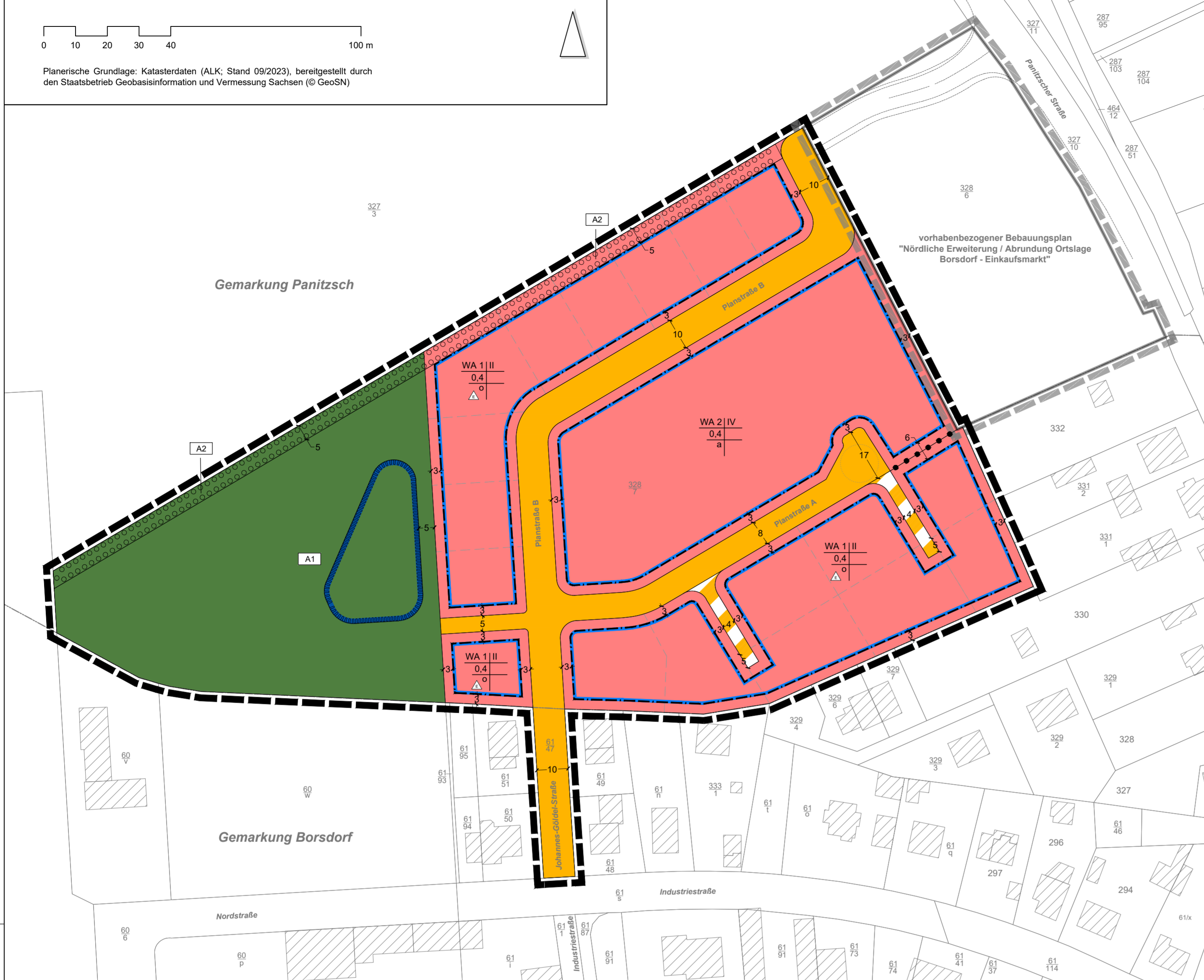


Planerische Grundlage: Katasterdaten (ALK; Stand 09/2023), bereitgestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (© GeoSN)



Verfahrensvermerke

- Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand:.....). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Borna, Siegel
Landratsamt Landkreis Leipzig
Vermessungsamt
- Der Gemeinderat der Gemeinde Borsdorf hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Borsdorf, Siegel
Kaden, Bürgermeisterin
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats vom übereinstimmt.

Ausgefertigt Borsdorf, Siegel
Kaden, Bürgermeisterin
- 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, wurden 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.

Borsdorf, Siegel
Kaden, Bürgermeisterin

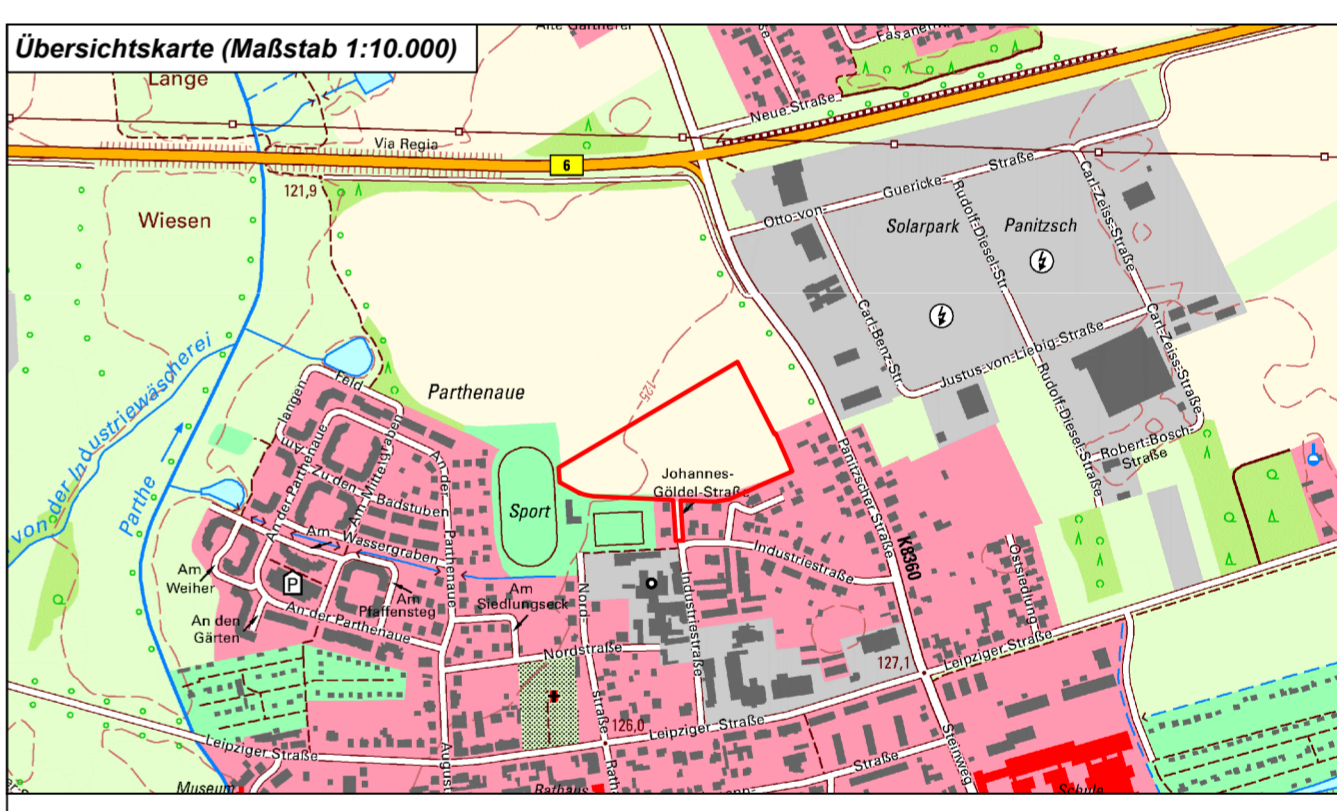
Planteil A

Planzeichenerklärung

- I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
 - 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
 - abweichende Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - private Straßenverkehrsfläche, Zweckbestimmung: Zufahrt
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
 - sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse | Erläuterung der Nutzungsschablone |
|--|------------------------|-----------------------------------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter
- | | |
|--|---|
| bauliche Anlagen (Bestand) | Bemaßung in Meter |
| Flurstücksgrenze | A1 Bezeichnung der Maßnahmen |
| Flurstücksnummer | geplantes Regenwasserrückhaltebecken |
| mögliche zukünftige Grundstückseinteilung | |

Planteil B (Textliche Festsetzungen)

- Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- I. Textliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
 - Gemäß § 4 BauNVO ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
 - Die maximale Grundflächenzahl ist für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 auf 0,4 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des allgemeinen Wohngebiets gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 ist gemäß 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden und die Länge der Hausformen darf über 50 m betragen.
 - Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 ist ein viertes Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig, die maximal zulässige Grundfläche des Staffelgeschosses darf 2/3 des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind Versickerungsanlagen zulässig.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - A1 Anlage eines Parks
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage sind Flächen, die nicht durch Fußwege überbaut werden, dauerhaft durch Ansaat zu begrünen. Innerhalb der Parkanlage sind Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind Sträucher mit einer Höhe von mind. 60 bis 100 cm, sowie Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 8-10 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege).
 - A2 Anlage einer Laubstrauchhecke zur Eingrünung des Plangebietes
Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist auf einer Länge von 266 m und einer Breite von mind. 5 m eine zweireihige Laubstrauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand Sträucher innerhalb der Reihen etwa 1 m. Abstand der Pflanzreihen untereinander etwa 1,5 m. Dafür sind niedrig wachsende Sträucher beispielsweise der Arten Berberitze (*Berberis vulgaris*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Rotblatt-Rose (*Rosa rubiginosa*) und Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*). Es sind standortgerechte und autochthone Arten zu berücksichtigen. Als Pflanzqualität sind Sträucher mit einer Höhe von mind. 60 bis 100 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege).
- II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 SächsBO)
- Verkehrsflächen
 - Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem zugehörigen Grundstück zu errichten.
- II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- (I) Denkmalschutz: Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht hinzuweisen.



Quelle: DTK10 © GeoSN, 2023
Es gelten die Nutzungsbedingungen der GeoSN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. 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 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

planaufstellende Kommune

Gemeinde Borsdorf
Rathausstraße 1, 04451 Borsdorf
fon (034291) 414-0 mail gemeinde@borsdorf.de

Entwurfsverfasser

büro.knoblich
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplín
fon (0 34 23) 7 58 60-0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89_UTM-33N **Höhenbezug:** DHHN 2016
Landkreis: Leipzig **Gemeinde:** Borsdorf
Gemarkung: Panitzsch und Borsdorf **Flurstück:** 328/7 und 61/47

Datum	Name	Unterschrift
01.07.23	Rei	
25.10.24	Nsm	
25.10.24	Kno	

Bebauungsplan „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“

Vorentwurf

Projektnr.: 20-059 **Plan-Name:** 20241028_VE_BP.pdf **Maßstab** **Blatt** 1
Phase: Vorentwurf **Plan-Maße:** 590 mm x 594 mm **1:1.000** **1 Bl.**