



Planteil A

Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 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 - IV minimal / maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
 - 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - OK 141,0 maximale Oberkante in Metern über NNH im DHHN2016
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
 - abweichende Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - öffentliche / private Straßenverkehrsfläche, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg oder Zufahrt
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Stellplatzfläche
 - Rad- und Gehweg
 - 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 BauGB)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Bezeichnung der Maßnahme (siehe textliche Festsetzungen)
 - 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 gemäß Maßnahme A2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

9. sonstige Planzeichen

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

| Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) | Zahl der Vollgeschosse | Erläuterung der Nutzungsschablone |
|---------------------------|--------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| Bauweise | Höhe baulicher Anlagen (OK) / Einzelhäuser | | |

●●●● Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

| | |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| bauliche Anlagen (Bestand) | Versorgungsanlagen - Elektrizität |
| Flurstücksgrenze | Umgrenzung des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens |
| Gemarkungsgrenze | Bemaßung in Meter |
| Flurstücknummer | Höhenbezugspunkt in Meter über NNH im DHHN 2016 |
| mögliche zukünftige Grundstückseinteilung | |

III. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018)

Abgrenzung Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018)

Versorgungsleitungen (unterirdisch)

| | |
|--------------------|------------------------------------------|
| Gasversorgung | Stromleitung (Lage ungenau) |
| Regenwasserleitung | Telekommunikationsleitung (Lage ungenau) |

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 und Nr. 8 BauGB und § 4 BauNVO)
 - Gemäß § 4 BauNVO sind allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Spisewirtschaften 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.
 - Im WA 2 sind nur Wohngebäude mit barrierefreien Wohnungen zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
 - Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ i. S. des § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 Prozent für Nebenanlagen ist zulässig. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des allgemeinen Wohngebiets (WA1 und WA2).
 - Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (OK) durch technische Auf- und Einzelbauten (z.B. Antennen, Blitzschutz, PV-Anlage) sowie Lüftung-/Abfuhr- und -kamine ist bis zu einer Höhe von maximal 145,0 m innerhalb des WA 2 ist gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 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 öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind die Errichtung von Versickerungsanlagen und Trafostationen 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 mind. 20 Laubbäume und mind. 80 Sträucher zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 8-10 cm sowie 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). Mindestens 50 % der Grünflächen sind als Extensivwiesen zu entwickeln und zu pflegen. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Untergeordnete bauliche Anlagen (z. B. Sitzgelegenheiten, Spiel- und Aufenthaltsbereiche) sind zulässig, sofern sie sich in das landschaftliche Erscheinungsbild einfügen und den Grünflächencharakter nicht beeinträchtigen. Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren.
 - A2 - Anlage einer Laubstrauchhecke zur Eingrünung des Plangebietes**
Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist auf einer Länge von 260 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 Hartregel (*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).
 - A3 - Begrünung von Nebenanlagen im WA 1**
Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche ab 5 m² sind innerhalb des WA 1 zu begrünen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie ist als extensive Dachbegrünung mit einer mindestens 10 cm mächtigen Substratschicht auszuführen.
 - A4 - Begrünung von Dachflächen im WA 2**
Dachflächen von Flachdächern sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind innerhalb des WA 2 zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächen für notwendige technische Anlagen, Terrassen oder Dachflächen mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung. Die Dachbegrünung ist fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie ist als extensive Dachbegrünung mit einer mindestens 10 cm mächtigen Substratschicht auszuführen.
 - A5 - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**
Deckschichten aus bituminös gebundenen Materialien (Asphalt etc.) und zementgebundene Materialien (Straßenbeton etc.) sind für Stellplatzflächen, Terrassen und Wege unzulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Terrassen, Wege und Stellplätze sind stattdessen aus wasser- und luftdurchlässigem Material (wie Splitt, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Okopflaster) herzustellen.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im östlichen Randbereich des Plangebiets sind bei der Gebäudeplanung die gemäß schalltechnischem Gutachten prognostizierten Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm bei Tag zu berücksichtigen. Bei schutzbedürftigen Räumen an den den Lärmquellen zugewandten Fassaden sowie gegebenenfalls an flankierenden Fassaden sind geeignete bauliche und anerkannte architektonische Maßnahmen vorzusehen, soweit dies zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm (0,5 m vor dem geöffneten Fenster) erforderlich ist.

- 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.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(1) **Archäologie/Denkmalchutz:**
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 eine 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.
Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

(2) **Niederschlagswasserbewirtschaftung:**
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird aufgrund der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit der Böden über ein Regenwasserkanalsystem gesammelt und einem Regenrückhaltebecken im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) zugeführt. Von dort erfolgt eine gedrosselte Ableitung (max. 3,4 l/s) in den südlich gelegenen Graben „Am Wassergraben“. Grundlage bildet das Niederschlagswasserkonzept des Ingenieurbüros Hirsch vom 17.05.2025.

(3) **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmpegelbereiche:**
Die im Plangebiet anfallenden Außenlärmpegel entsprechen gemäß schalltechnischem Gutachten den Lärmpegelbereichen II und III nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe 2018-01). Die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer sind nachrichtlich im Planteil A der Planzeichnung im Allgemeinen Wohngebiet dargestellt.
Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ergeben sich aus der DIN 4109 und sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Schlaf-, Gäste- und Kinderzimmer) zu beachten. Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen und Balkone) sind im Rahmen der Gebäude- und Freiraumplanung unter Berücksichtigung der örtlichen Lärmsituation anzuordnen.
In den im Plangebiet vorliegenden Lärmpegelbereichen II und III können die erforderlichen Schalldämmmaße in der Regel bereits durch übliche Bauweisen sowie die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen und energetischen Anforderungen erfüllt werden.
Im östlichen Randbereich des Plangebiets sind bei der Gebäudeplanung die gemäß schalltechnischem Gutachten prognostizierten Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm bei Tag zu berücksichtigen. Die Einzelheiten ergeben sich aus der textlichen Festsetzung Nr. 6 sowie dem schalltechnischen Gutachten.
Von den Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 6 kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den betroffenen Fassaden anliegen oder durch andere geeignete Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz gewährleistet wird.

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel ¹⁾ | Raumarten | |
|------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| | | Bettenträume in Krankenzimmern und Sanatorien | |
| | | Außenhaltungsräume in Wohnanlagen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche Räume | |
| | | Büroräume ¹⁾ und ähnliche | |
| dB(A) | erf. R _{v,ext} des Außenbauteils in dB ²⁾ | | |
| I | bis 55 | 30 | - |
| II | 55 bis 60 | 35 | 30 |
| III | 61 bis 65 | 40 | 35 |
| IV | 66 bis 70 | 45 | 40 |
| V | 71 bis 75 | 50 | 45 |
| VI | 76 bis 80 | ? | 50 |
| VII | > 80 | ? | ? |

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
³⁾ Mindestens einzuhalten sind R_{v,ext} = 35 dB für Bettenträume in Krankenzimmern und Sanatorien sowie R_{v,ext} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Bürräume u. ä.

- (4) Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 8 Abs. 1 SächsBO)
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Auf flächige, vegetationslose Stein-, Schotter- und Kiesbeete („Steingärten“) ist nicht zulässig. Diese Flächen sind mit Rasen, Stauden oder bodendeckenden Pflanzen zu begrünen, sodass eine wasserdurchlässige und naturnahe Oberflächengestaltung entsteht.

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 des Bebauungsplans 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 |

Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)

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

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (SächsBO): Sächsische Bauordnung vom 11. Mai 2016, SächsGVBl. S. 166, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) 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 Zscheppin
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 61/4/7

| Datum | Name | Unterschrift |
|-----------------|------|--------------|
| Gez. 01.07.23 | Rei | [Signature] |
| Bearb. 20.05.26 | Nsm | [Signature] |
| Gepr. 20.05.26 | Kno | [Signature] |

Bebauungsplan „nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Wohnbebauung“

Entwurf

Projektnr.: 20-059 **Plan-Name:** 20260520_BP.pdf **Maßstab:** 1:1.000 **Blatt:** 1
Phase: Entwurf **Plan-Maße:** 809 mm x 594 mm **1 Bl.**