



**Planenteil B (Textliche Festsetzungen)**

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
  - Gemäß § 4 BauNVO ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. 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, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)
  - Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl (GRZ) für das allgemeine Wohngebiet ist mit 0,3 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Grundstücks gemäß Grundbuch, die sich innerhalb des allgemeinen Wohngebiets befindet.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Stellplatzfläche sind 4 Stellplätze zu errichten.
  - Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem zugehörigen Grundstück zu errichten.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Maßnahmen zu ergreifen, die einen wirksamen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere Lärmbelastungen, gewährleisten. Diese können z. B. in der Errichtung eines Erdwalls mit einer Breite von mindestens 5 Metern und einer Höhe von 3 Metern über Gelände bestehen oder in leichtwertigen alternativen Maßnahmen (z.B. durch eine Schallschutzwand).  
Der von Bebauung freizuhaltende Bereich kann entsprechend reduziert werden, sofern die Maßnahmenfläche nicht vollständig benötigt wird und die Zielerreichung der lärmindernden Maßnahme dadurch nicht gefährdet ist.
  - Gemäß § 15 Abs. 2 BauO LSA müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen. Es ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Innenbereich (schutzbedürftige Räume) in den Wohngebäuden ausgeschlossen werden können. Das gesamte bewertete Schalldämm-Maße  $R_{w, res}$  der Außenbauteile ist so zu wählen, dass sie mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7 entsprechen. Im Rahmen nachgelagerter Genehmigungsverfahren ist für Neubauten ab Lärmpegelbereich IV und höher der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen. Bei der Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern an der lärmmüßigen Gebäudeseite sind die maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 für die Nacht heranzuziehen. Mittels „architektonischer Selbsthilfe“ sind die Wohn- und Schlafräume innerhalb der Lärmpegelbereiche IV den von der Zeitzer Straße (B2) abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Bei der Zuordnung auf die lärmbewandte Seite haben Schlafräume Vorrang. Ist die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern in Ausnahmefällen in Richtung der Zeitzer Straße (B2) nicht auszuschließen, sind Lüftungseinrichtungen, die eine ausreichende Luftwechselrate ermöglichen, vorzusehen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - M1 Pflanzung von Bäumen  
Innerhalb der Grünflächen sind in der Nähe der Stellplätze 2 Bäume sowie auf jedem Baugrundstück jeweils 1 Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es dürfen ausschließlich standortgerechte heimische Gehölzarten verwendet werden.  
Als Pflanzqualität sind mind. Hochstamm 2 x verpflanzt 8-10 cm Stammumfang zu verwenden.
- Bedingende Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
In den als WA ausgewiesenen Bereichen sind Wohnnutzungen erst zulässig, wenn ein wirksamer Schallschutz besteht.

**II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

- Denkmalschutz  
Sollten bei Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese entsprechend § 9 Abs. 3 DSchG ST durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen  
VAF 1 - Bauzeitenregelung und artenschutzfachliche Begutachtung  
Die Baufeldfreimachung (entweder einzelner Baufelder oder des gesamten Baufeldes) hat außerhalb der gesetzlich festgelegten Hauptbrutzeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zu erfolgen oder mindestens zu beginnen.  
Sollte aus vergaberechtlichen oder sonstigen Gründen eine vollständige Baufeldfreimachung oder ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit (01. Oktober bis 28. Februar) nicht möglich sein, so sind sämtliche beginnende Baumaßnahmen erst nach vorheriger Freigabe durch eine artenschutzfachliche Begutachtung auszuführen. Dazu erfolgt im Vorfeld eine Begehung und Untersuchung der Fläche auf das Vorhandensein von besonders und streng geschützten Tierarten (bspw. Brutvögel), um das Auslösen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu verhindern.  
Wird ein Nachweis von brütenden Vogelarten oder besonders bzw. streng geschützten Arten auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen erbracht, ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der jeweiligen Reproduktionsphase zu warten.  
Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen von sich in der Umgebung befindenden schutzbedürftigen Wohnungen und geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z. B. Fledermausarten u. a.) auf die Tageszeit von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang bzw. auf das Vorhandensein von Tageslicht zu begrenzen.
- Externe Kompensationsmaßnahmen:  
Zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter sind nachfolgend beschriebene Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen muss bis zum Satzungsbeschluss erfolgen, um eine Vollziehbarkeit des Bebauungsplans zu gewährleisten.  
**M2 Herstellung und Pflege von mesophillem Grünland:**  
Zur Kompensation der Eingriffe ist auf Flurstück 44 in der Gemarkung Carsdorf in der Stadt Pegau im Landkreis Leipzig durch Selbstbegrünung oder Einsatz von bis zu 50 % der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet UG 5 - Mitteleuropäisches Tief- und Hügelland) auf einer Fläche mind. von 3.600 m<sup>2</sup> ein mesophiles Grünland zu entwickeln. Das Entwicklungsziel soll einer extensiven Mähweide entsprechen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln, ein Walzen und Schleppen zwischen 1. März und 15. September sowie ein Umbruch oder eine Nachsaat ist gestattet.  
In den ersten 5 Jahren ist eine Entwicklungspflege der nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen durch eine Aushagerungsmaßnahme zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mahdgutes durchzuführen.  
Nach erfolgter Entwicklungspflege ist die jährliche Mahd oder ggf. Beweidung von Teilen der Vegetationsbestände ab dem 1. September durchzuführen. Es ist sicher zu stellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Die Mahdhöhe sollte mind. 10 cm über Geländeoberkante liegen und mit einem Messerbalken erfolgen. Mahdgut ist von der Fläche zu verbringen.

Lage der externen Maßnahmen M2 auf dem Flurstück 44, Gemarkung Carsdorf, Stadt Pegau, LK Leipzig  
Maßnahmenfläche rot umrandet  
(BAPS, DTK © Geobasis DE/LGB 12/2024)

- Lärmpegelbereiche:  
Gemäß § 15 Abs. 2 BauO LSA müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im allgemeinen Wohngebiet durch zeichnerische Eintragungen die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018-01) - zugeordnet. In den durch die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gebildeten Teilflächen gelten für alle Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer. Die in der DIN 4109 für diese Lärmpegelbereiche festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind bei der Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen einzuhalten.

**Planenteil A (Planzeichnung)**

Planzeichenerklärung gem. PlanZV

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)
  - maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
  - maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
  - Baugrenze
  - offene Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Öffentliche Stellplätze
  - Fußgängerbereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - private Grünfläche, Zweckbestimmung: gestaltete Abstandsfläche
- Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - Sammelstelle für Abfallebehälter
- sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Erläuterung der Nutzungsschablone
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	

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

- bauliche Anlagen (Bestand)
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bemaßung in Meter
- mögliche zukünftige Grundstücksgrenze
- unterirdisch, Gasdruckleitung
- unterirdisch, Trinkwasserleitung
- Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018)
- Abgrenzung Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018)
- Bezeichnung der Maßnahmen

In Räumen mit Schlaffunktion (Schlaf-, Gäste- und Kinderzimmer) ist durch den Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht.  
Von den Regelungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen bzw. unter Beachtung der jeweils maßgeblichen Außenlärmbelastung ein ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm auf den Freiflächen gewährleistet wird.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büro Räume <sup>1)</sup> und ähnliches
		erf. $R_{w, res}$ des Außenbauteils in dB <sup>3)</sup>		
I	bis 55	35	30	-
II	55 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	?)	50	45
VII	> 80	?)	?)	?)

<sup>1)</sup> 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  
<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen  
<sup>3)</sup> Mindestens einzuhalten sind  $R_{w, res} = 35$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien sowie  $R_{w, res} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u. ä.

- Niederschlagswasser:  
Anfallendes Niederschlagswasser ist grundstücksbezogen in ausreichend dimensionierten Zisternen als Zwischenspeicher zu sammeln und anschließend als Überlauf in ein Verdunstungsbecken abzuführen. Dafür bietet sich gemäß gutachterlicher Untersuchung die Anlage eines Sickerteiches mit einer Versumpfung- und Versickerungszone (nur für die anfallenden Niederschlagswässer) an. Die konkrete Berechnung der Dimensionierung der Niederschlagswasserentsorgungsanlagen erfolgt im Rahmen der Entscheidung welches Gebäude hergestellt wird und wird zum Bauanzeigungsverfahren dargelegt.
- Baugrunduntersuchung:  
Vor der Bauausführung wird empfohlen eine standortspezifische Baugrunduntersuchung zur Tragfähigkeit des Baugrunds und zur Eignung einer Unterkellerung durchzuführen.
- Dienstbarkeit Trinkwasserleitung:  
Im nördlichen Geltungsbereich verläuft eine Trinkwasserleitung mit beschränkter persönlicher Dienstbarkeit auf den Flurstücken 486 und 487. Die Dienstbarkeit betrifft die Trinkwasserleitung samt Nebenanlagen gemäß § 9 GBBERG sowie §§ 1 und 4 SachsenR-DV zugunsten des Leitungsträger MIDEWA Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH mit Sitz in Merseburg.

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat der Gemeinde Elsterau hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.  
  
Elsterau, ..... Siegel .....  
Fischer, Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ..... mit Az. .... erteilt.  
  
Naumburg (Saale), ..... Siegel .....  
Landratsamt Burgenlandkreis
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats vom ..... übereinstimmt.  
  
Ausgefertigt, Elsterau, ..... Siegel .....  
Fischer, Bürgermeister
- Die Genehmigung 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.  
  
Elsterau, ..... Siegel .....  
Fischer, Bürgermeister



Quelle: DTN22 11/2021 Geobasis DE © / LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18-38909-09-14  
Es gelten die Nutzungsbedingungen der LVermGeo LSA

**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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) 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.
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. S. 440), letzte berücksichtigte Änderung vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150)

**planaufstellende Kommune**

Gemeinde Elsterau  
Hauptstraße 30, 06729 Elsterau OT Alttröglitz  
fon (0 34 41) 226-0 mail info@gemeinde-elsterau.de

**Entwurfsverfasser**

büro knoblich  
Am Bahnhof 8, 04519 Rackwitz OT Zschortau  
fon (0 34 202) 12 44 0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de

**Lagebezug:** ETRS89\_UTM-32N  
**Landkreis:** Burgenlandkreis  
**Gemarkung:** Draschwitz

**Höhenbezug:** DHHN 2016  
**Gemeinde:** Elsterau  
**Flurstück:** 263/27, 264/27, 286/48 und teilw. 214

Datum	Name	Unterschrift
10.11.21	Tir	
06.01.25	Nsm	
06.01.25	Kno	

**Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet B2 Draschwitz"**

Entwurf

**Projektnr.:** 21-096  
**Phase:** Entwurf

**Plan-Name:** 20250304\_BP.pdf  
**Plan-Maße:** 780 mm x 594 mm

**Maßstab:** 1:500  
**Blatt:** 1  
**1 Bl.**