Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat Rötha hat am 24.Januar 2017 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rittergut Rötha" mit Beschluss-Nr.: 221/34/17 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in Amtsblatt 03/2017 für Böhlen und Rötha ortsüblich bekannt gemacht.
25.01.2017
Bürgermeister, Datum

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Auslegung des Entwurfs in der Zeit vom 20. März 2017 bis einschließlich 24. April 2017.
...0.2017
Bürgermeister, Datum

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde nach § 4 Abs. 1 in der Zeit vom 20.03.2017 bis einschließlich 24.04.2017 und unter Verweis auf die Durchführung des Verfahrens im Beschleunigten Verfahren und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
25.01.2017
Bürgermeister, Datum

Billigungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Rötha hat am 22.03.2018 mit Beschluss-Nr.: 324/47/18 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung in der Fassung vom 01.03.2018 nach § 13a BauGB gebilligt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen.
24.03.2018
Bürgermeister, Datum

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.03.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2018 bis einschließlich 23.05.2018 öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung im Amtsblatt 04/2018).
24.03.2018
Bürgermeister, Datum

Behördenbeteiligung
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung in der Fassung vom 01.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04. 2018 bis einschließlich 23.05.2018 und unter Verweis auf die Durchführung des Verfahrens im Beschleunigten Verfahren und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt öffentlich beteiligt.
...3.2018
Bürgermeister, Datum

Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat hat am 23.08.2018 mit Bechluss-Nr.: 368/53/18 in öffentlicher Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen behandelt und die Abwägung beschlossen.
28.08.2018
Bürgermeister, Datum

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat hat am 20.09.2018 mit Bechluss-Nr.: 382/54/18 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.08.2018 als Satzung beschlossen.
24.09.2018
Bürgermeister, Datum

Rechtswirksamkeit
Mit öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 20.09.2018 im Amtsblatt *Jahrgang 28, Nummer 10* vom 12.10.2018 ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.
12.10.2018
Bürgermeister, Datum

Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB "Rittergut Rötha" in der Fassung vom 26.08.2018 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Rötha am 20.09.2018 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.
04.10.2018
Bürgermeister, Datum

Plangrundlage
Die Plangrundlage ist der Auszug aus dem Liegenschaftskataster, zugestellt von der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Amt Borna, Mai 2017.

i. A.
Vermessungsamt Borna, 01.23.11.18

Planzeichenerklärung
A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

MI Mischgebiet

MI 1 : Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften bis 20 Gastplätze, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften ab 20 Gastplätze, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten.

MI 2 und 3 : Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Teilbereich MI 1
Traufhöhe + 13,00 m bis 18,75 m

Teilbereiche MI 2
Traufhöhe + 6,00 m bis + 9,00 m

Teilbereich MI 3
Traufhöhe + 3,00 m bis +6,00 m

Als Bezugshöhe zur Bestimmung der First- und Traufhöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Name des Teilbaugebietes	MI 1	g	Bauweise
max. zul. Grundflächenzahl	0,60	2,5	max. zul. Geschossflächenzahl
min. und max. zul. Traufhöhe (In Bezug auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens)	13-18,75 m	IV - VI	min. und max. Vollgeschossanzahl

3. Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Maßgebende Grundstücksfläche

Baulinie

Baugrenze

In allen Teilbereichen ist eine geschlossene Bebauung festgesetzt. Durch die geschlossene Bebauung entstehen keine seitlichen Abstandsflächen.

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentlich gewidmete Straße (Straßenverkehrsfläche)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgänger

5. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

ö öffentliche Grünfläche

p private Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die regelung des Wasserabflusses
(§5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Überschwemmungsgebiet
(hier: Überschwemmungsgebiet Kleine Pleiße- Pleiße)
HQ 100 = + 145,50 DHHN92

6. Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D Flächendenkmal "Schlosspark Rötha"

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (Schlosspark Rötha)

7. Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, s. Pflanzliste

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der von der Bebbauung freizuhaltenden Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
hier: Schutzstreifen für Gewässerunterhaltung *Kleine Pleiße* bzw. Schutzstreifen für Abwasserkanal

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

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

MI 1 (Fl.-Nr.: 1/4, 1/5, 1/10,) : Nebenanlagen dürfen in dem gekennzeichneten Bereich errichtet werden. Dazu zählen : offene Stellplätze, Pergolen, Abstellanlagen für Fahrräder, für Abfall- und Rohstoffbehälter, Schuppen- bzw. Gerätehäuschen bis 10 m² GF, Freisitz-, Verschattungs- und Werbeanlagen und überdachte Stellplätze – alles bis H=3 m. Es dürfen keine Anlagen zur Einfriedung des Grundstücks errichtet werden (z.B. Zäune aller Art, Mauen oder Hecken). Alle Nebenanlagen müssen einen Abstand von 50 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die Errichtung von Garagen mit einer max. Höhe von 3 m ist ausdrücklich in der Fläche für Nebenanlagen, welche sich südlich vom Baufeld des MI 1 (zwischen Baufeld MI 1 und Weg / Fl.-Nr 1/11) befindet, erlaubt.

MI 2 und 3: Nebenanlagen dürfen in dem gekennzeichneten Bereich errichtet werden; dazu zählen: offene Stellplätze, Pergolen, Abstellanlagen für Fahrräder, Abstellanlagen für Abfall- und Rohstoffbehälter sowie Schuppen- bzw. Gerätehäuschen bis 10 m² GF, Freisitz-, Verschattungs- und Werbeanlagen – alles bis H=3 m. Garagen dürfen nicht errichtet werden.

B. Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

Darstellung von Bestandgebäuden innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanumgriffs

Darstellung der Flurstücksgrenzen

+ 127,60 m — Höhenlage DHHN92 des natürliches Geländes/ des Baugrundstücks, Istzustand

Umgriff für die Errichtung einer Turmanlage bis zu einer Traufhöhe von + 32,0 m

C. Textliche Festsetzungen

1. Anpflanzen von Bäumen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB):
Festgesetzt ist die Anpflanzung von sechs gleichen Bäumen mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm in 1 m Höhe. Hierbei sind Tilia cordata zu verwenden.

2. Schallschutzmaßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB): An der gelb markierten Linie im Baufeld MI 3 (s. Bild 14, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Rittergut Rötha", Projekt-Nr. 2078)
- sind schutzbedürftige Nutzungem im Tageszeitraum uneingeschränkt möglich. Nicht schutzbedürftige Nutzungen sind uneingeschränkt möglich (Bäder, Hauswirtschaftsräume, Zubereitung von Mahlzeiten nutzbare Küchen).
- ist die Errichtung von Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen (Hotel Kinder- Schlafzimmer) nur bei folgenden baulichen Maßnahmen möglich: a) Am betroffenen Fassadenabschnitt werden geschlossene Laubengänge vorgesehen. an die sich (lärmabgewandt) nachts genutzte schutzbedürftige Räume anschließen. b) Am betroffenen Fassadenabschnitt werden nachts genutzte schutzbedürftige Räume mit geschlossener Außenfassade, einschl. festverglasten Fenstern vorgesehen. Eine ausreichende Frischluftversorgung ist über lärmabgewandte Gebäudeabschnitte zu gewährleisten. c) Am betroffenen Fassadenabschnitt werden nachts genutzte schutzbedürftige Räume mit öffenbaren Fenstern vorgesehen, die mit etagenhoher Vorhangfassade mit mindestens 0,5 m Abstand zur Gebäudefassade ausgestattet sind.

D. Hinweise

Informations- und Mitteilungspflichten des Bauherren

Altlasten
Während der Baumaßnahmen ggf. zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde (Landratsamt Landkreis Leipzig, Umweltamt) ist von diesem sachverhalt in Kenntnis zu setzen.

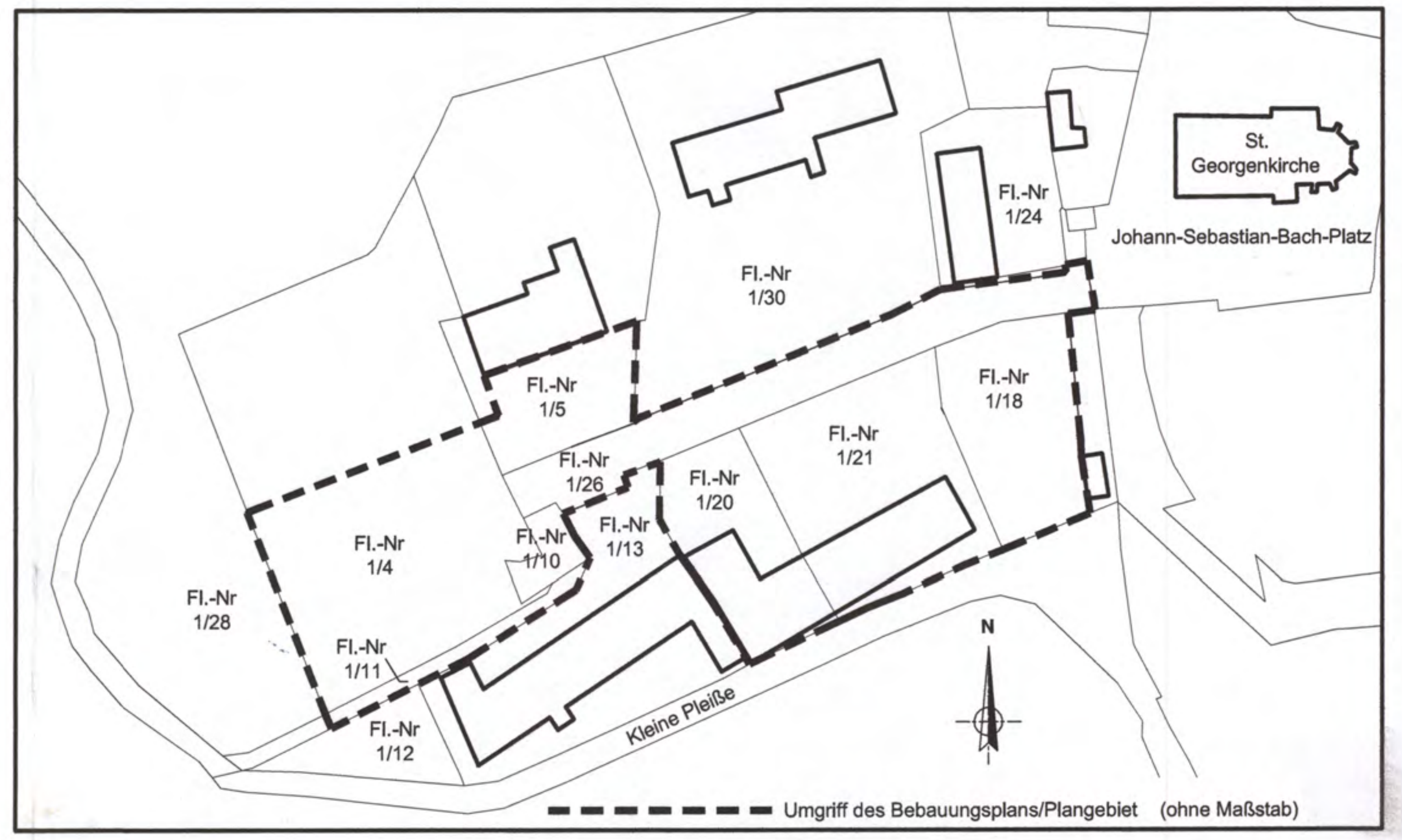
Denkmalschutz, Bau- , Boden, und Naturdenkmale
Das Bebauungsplangebiet liegt zum Teil in einem Kulturdenkmal (Gartendenkmal) und betrifft in allen Bereichen auch den Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmalen und ist somit nach § 12 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) genehmigungspflichtig. Das Bebauungsplangebiet liegt außerdem im Bereich bereits bekannter archäologischer Kulturdenkmale und ist nach § 14 Abs. 1 des sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) genehmigungspflichtig. Vor Beginn jeder Maßnahme ist ein entsprechender Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 12 und § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen. Das Auffinden von Bau- und Bodendenkmälern während Bau- und Schachtarbeiten ist gem. § 20 SächsDSchG unverzüglich bei einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Baugrund und Geologie
Für Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung Geologie des LfULG. Falls Spuren von interirdischen Hohlräumen angetroffen werden, so ist gem § 5 SächsHohlrVO das sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Schutz des Naturdenkmals "Ginkgo" während der Bauphase
Es ist um das Naturdenkmal (ND) Ginkgo während der Bauarbeiten eine Tabuzone erkennbar auszuweisen, Diese muss den gesamten Wurzelbereich des Baumes integrieren. Der Wurzelbereich ist nicht zu überbauen. Es gilt DIN 18920 und die ZTV Baumpflege.

Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11. 2017 (BGBl.I S . 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntgabe vom 21.11. 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (Plan ZV), vom 18. Dezember 1190 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO), vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist
- Regionalplan Westsachsen vom 23.05.2008 i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.07.2008, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung zum Straßenbauvorhaben B 87n Leipzig (A14) – Landesgrenze Sachsen/Brandenburg vom 02.07.2009
- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, in Kraft getreten am 31.08.2013.

Nachrichtliche Übernahmen
- **Denkmalkartierung Schlosspark Rötha, Geobasisdaten, Staatsbetrieb**
- **Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, 2017**
- **Überschwemmungsgebiet, Geoportal Sachsen**
- **Entwicklungszielplanung zu Schlosspark Rötha, Seelemann Landschaftsarchitekten, 2012**
- **Höhenaufmaß in DHHN92 durch das Vermessungsbüro Schmitt, Böhlen, vom 25.10.2016**



Umgriff des Bebauungsplans (Vorhabensgebiet) M 1 : 1500

Bebaungsplan "Rittergut Rötha"

der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Satzungsexemplar

Stadt Rötha

Planungsträger:	Stadt Rötha Rathausstraße 4, 04571 Rötha, Tel.: 034206/600-0
Planersteller:	Uwe Herrmann, Architekt Johann - Sebastian - Bach - Platz 7, 04571 Rötha Tel.: 034206/776337
Datum:	26.08.2018
Maßstab:	1 : 500