

Landkreis Meißen
Gemeinde Priestewitz
Gemarkung Blattersleben

vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) "Mobilheime Blattersleben" der Gemeinde Priestewitz, OT Blattersleben

Teil A: Planzeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Baufläche (BF) für die Unterbringung von Arbeitskräften des Obsthofes
 - Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)**
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - I Zahl der Vollgeschosse
 - Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 15 BauGB)**
 - private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Abstandsgrün"
 - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - M3 Nummer der Maßnahme
 - Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen
 - Baumerhalt
 - Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhabens- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. SImSchG (Lärmpegelbereich II)
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)
 - z.B. 4,00 Abstandsmaß in m
 - Sonstige Darstellungen**

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	

 - 1 - Art der baulichen Nutzung
 - 2 - Zahl der Vollgeschosse
 - 3 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - 4 - Bauweise
 - 5 - Maßnahme
 - SW-Leitung DN200 PVC
 - TW-Leitung d40 PE HD
 - Strom-Anschluss HAK100
 - Brauchwasser

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt ist eine Baufläche für die Unterbringung von Arbeitskräften des Obsthofes.

Zulässig sind:

 - Zwei Mobilheime mit 12 Betten
 - Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO
 - Stellplätze und Garagen i. S. § 12 BauNVO

Nicht zugelassen sind:

 - Unterkünfte für touristische Zwecke
 - Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

 - der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nach § 17 BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen ist nicht zulässig.
 - der Zahl der Vollgeschosse 1 nach § 20 BauNVO
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Festsetzung einer Baugrenze gemäß § 25 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Außenhalb der Baugrenze ist die Einordnung von Mobilheimen nicht zulässig.
 - Fläche für Stellplätze und ihre Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Fläche, sind die Stellplätze mit ihren Einfahrten herzustellen.
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Abstandsgrün". Innerhalb der Abstandsgrünfläche sind bauliche Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Stadtmöbiliar und Laternen, nicht zulässig.
 - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Maßnahme 1 (M1) - Anlegen Stellflächen und Zufahrten
Stellflächen mit ihren Zufahrten sind wasserundurchlässig, z. B. mit Kies, zu befestigen.

Maßnahme 2 (M2) - Anlegen Grünflächen
Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Baugrundstückflächen sind mit Bodenbedeckungen aus Rasen oder sonstigen Bepflanzungen zu begrünen.

Maßnahme 3 (M3) - Anlegen Baum-/Strauchhecken
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M3 gekennzeichneten Flächen, ist eine 3-reihige Baum-/Strauchhecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern in einer Dichte von 1 Gehölz / 2,5 m² anzupflanzen. Die Durchführung der M3-Maßnahme hat spät im Herbst nach erhaltener Baugenehmigung zu erfolgen. Zu verwenden sind Pflanzenarten der Pflanzliste.

Pflanzliste

Gebiets eigene Straucharten:	Gebiets eigene Baumarten:
Berberis vulgaris	Acer campestre
Capinus betulus	Acer pseudoplatanus
Cornus sanguinea	Carpinus betulus
Corylus avellana	Haselnuss (SHA)
Craegagus spec.	eingrifflicher Weißdorn (WD)
Prunus spinosa	Schlehe (Schwarzdorn) (SL)
Rosa canina	Hundsrose (HRS)
Rosa rugifolia	Wleinrose (WR)
Rosa tomentosa	Flitzrose (FR)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (SWO)
Salix aurita	Ohrwelde (OW)
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball (GSL)
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere (SJB)
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere (RJB)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche (HK)

Zulässig sind auch einheimische Obstgehölze aller Art.

6. Flächen und Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. SImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen als Lärmpegelbereich II gekennzeichnete Fläche, ist für die Außenbauteile von schutzbedingten Aufenthaltsräumen ein baulicher Schallschutz vorzunehmen. Festgesetzt ist das in der Tabelle aufgeführte Schalldämmmaß.

Lärmpegelbereich	Außenlärmpegel La	Bau-Schalldämmmaß R w ges.	Raumart
II	58 dB	35 dB	Außenwände von Aufenthaltsräumen
		30 dB	Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen

7. Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Obstbäume sind zu erhalten.

8. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
8.1 Bodendenkmalsschutz

Das Plangebiet berührt das Bodendenkmal „mittelalterlicher Ortskern [D-44100-01]“ i. S. § 2 SächsDSchG. Bodeneingriffe bedürfen der Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Untersuchungen durchgeführt werden.

9. Hinweise
9.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Für die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen bestehen dinglich gesicherte: Geh- und Fahrrecht (GF) - zugunsten der Anlieger Flst. 284, Leitungsrecht (LR) - zugunsten der Anlieger Flst. 284.

9.2 Artenschutz
Die Realisierung von Vorhaben ist nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Vögel und andere unter Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

9.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
Vermeidungsmaßnahme 1 (V1) - Schutz von Mutterboden
Der Oberboden ist fachgerecht abzutragen und auf geeignete Flächen getrennt von darunterliegenden Bodenmaterialien, zu lagern und nach Beendigung des Bauvorhabens innerhalb der Grundstücksfläche wieder zu verwenden.

Vermeidungsmaßnahme 2 (V2) - Niederschlagswasserversickerung
Das im Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist möglichst vor Ort zur Versickerung zu bringen bzw. zur Bewässerung zu nutzen.

Vermeidungsmaßnahme 3 (V3) - Schutz des Grundwassers
Während des Betriebes der Mobilheime ist mit Schadstoffen sorgsam umzugehen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) - Ausbringen Nistkästen
Innerhalb des Plangebietes sind an den Bäumen 5 Nistkästen, u.a. für Stare, anzubringen. Die Durchführung der CEF-Maßnahme hat spätestens vor Baubeginn zu erfolgen.

10. Sonstige Darstellungen
Dargestellt ist die Schmutzwasseranschlussleitung DN 200 PVC, die Trinkwasseranschlussleitung d40 PEHD, der Stromanschluss HAK 100 für Mobilheime sowie der Beregnungsbrunnen.

Die sonstigen Darstellungen stehen im Zusammenhang mit dem Vorhaben. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommt ihnen eine informelle Funktion zu.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Priestewitz hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) "Mobilheime Blattersleben" der Gemeinde Priestewitz OT Blattersleben in ihrer öffentlichen Sitzung am als Satzung beschlossen.
Priestewitz, den Bürgermeisterin Manuela Gajewi (Siegel)
- AUSFERTIGUNG**
Es wird bestätigt, dass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) "Mobilheime Blattersleben" der Gemeinde Priestewitz OT Blattersleben, bestehend aus
- der Planzeichnung vom
- den textlichen Festsetzungen vom
- der Begründung vom
- dem Umweltbericht vom
jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Priestewitz vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.
Priestewitz, den Bürgermeisterin Manuela Gajewi (Siegel)

3. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) "Mobilheime Blattersleben" der Gemeinde Priestewitz OT Blattersleben wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde, Landratsamt Meißen, Kreisentwicklungsamt, vom AZ: erteilt.

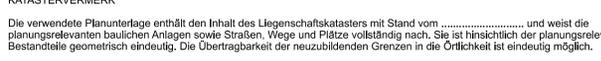
Meißen, den Landratsamt Meißen
Kreisentwicklungsamt (Siegel)

4. Die örtliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) "Mobilheime Blattersleben" der Gemeinde Priestewitz OT Blattersleben erfolgte durch Abridruck im Amtsblatt für die Gemeinde Priestewitz am

In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sowie auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeiten / das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.
Priestewitz, den Bürgermeisterin Manuela Gajewi (Siegel)

KATASTERVERMERK
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
Großenhain, den öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur (Siegel)

Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: https://geoportal.sachsen.de/ ohne Maßstab

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung 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

Bauabzugsverordnung in der Fassung 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

Planzeichenerverordnung 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 in der Fassung 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

Grundlageplan: Stand 02.03.2023, erstellt durch ObVI K. Kießling, Großenhain

Datum	Name	
Bearb. 10/2024	KJ	vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Mobilheime Blattersleben" der Gemeinde Priestewitz, OT Blattersleben
Gez. 10/2024	DI	
Phase 10/2024	Entwurf	NHN
HS	NHN	

ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Am Schwarzgraben 13 - 04924 Bad Liebenwerda
Telefon: (035341) 150-60 - Fax: (035341) 150-61
www.isp-baill.de

Gefertigt: Oktober 2024

Plan-Nr. 1
M 1 : 250