

**Planteil A**  
**Planzeichenerklärung**

I. zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

GRZ 0,25 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

höchst zulässige Zahl an Vollgeschossen

2. Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

sonstige Planzeichen

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

Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse	Erläuterung der Nutzungsschablone
maximale zulässige Traufhöhe		

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

Flurstücksgrenze 44 Flurstücksnummer

Bemaßung in m

**Planteil B**  
**Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Leipziger Straße“, Borsdorf**

Aufgrund des § 34 Absatz 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist i.V.m. § 4 der Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Borsdorf am ..... mit Beschluss-Nr. .... folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 42/4 der Gemarkung Borsdorf, OT Borsdorf.

**§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Für die Bebauung des im räumlichen Geltungsbereich der Satzung liegenden Flurstücks werden aufgrund von § 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

(1) zulässige Grundfläche und Grundflächenzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,25 festgesetzt.

(2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Die Traufhöhe der Gebäude ist auf 5 m zu begrenzen.

(3) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.

Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

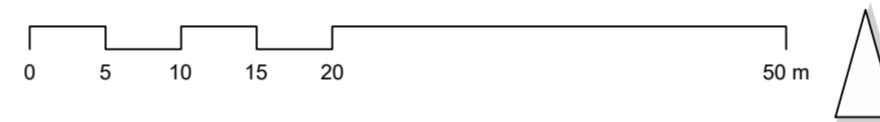
(4) Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

**§ 3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen folgende textliche Festsetzungen zu beachten:

(1) Die schutzbedürftigen Räume entsprechend DIN 4109 (2018), an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum überschritten sind, sind an den zu den Eisenbahnstrecken abgewandten Fassadenseite der geplanten Wohnbebauung anzuordnen. Von den Eisenbahnstrecken abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Schienenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt

Planerische Grundlage: ALKIS 08/2023  
© geoSN Sachsen, dl-de/by-2-0  
<https://www.geodaten.sachsen.de/index.html>



(2) Ist eine solche Grundrissorientierung nach Anstrich (1) nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (sofern als Schlafraum genutzt), besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen, z.B.: schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich offene Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden.

Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

(3) Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1 (2018) zu ermitteln ist:

$$R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit  $L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel  
mit  $K_{Raumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2 (2018). Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens zur Ergänzungssatzung „Leipziger Straße“ der Gemeinde Borsdorf, Bericht Nr. 2089-22-AA-23-PB001 vom 06.09.2023 der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH Hartmannsdorf abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

**§ 4 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**Maßnahme M1 - Pflanzung eines Gebüsches frischer Standorte**

Die Kompensationsmaßnahme soll auf dem benachbarten Flurstück (42/3) umgesetzt werden.

Das Gebüsch soll eine Fläche von insgesamt mind. 340 m<sup>2</sup> einnehmen, ist möglichst zusammenhängend, flächig oder linear zu organisieren. Hierfür sind einheimische, standortgerechten Sträucher und Wildobstbäume (Pflanzqualität: 1x verpflanzt ohne Ballen, 40-80 cm) auszuwählen, welche in einer Dichte von 1 St/m<sup>2</sup> als Herbstpflanzungen spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des jeweiligen Bauvorhabens anzulegen und dauerhaft zu sichern sind.

**§ 5 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)**

(1) **Freiflächengestaltung**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Steinschüttungen in Verbindung mit Abdeckfließ oder Folien sind zur Gestaltung der Freiflächen nicht zulässig. Die Errichtung von Schottergärten wird ausgeschlossen.

**Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

(1) **V1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme - Bauzeitenregelung**

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 07:00 bis 20:00 Uhr zu begrenzen. Die Bauzeitregelung und die Bauarbeiten haben möglichst außerhalb der Hauptbrutzeiten der Vögel zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu beginnen. Bei Baubeginn zwischen 01. März und 30. September ist vorher eine Begehung mit artenschutzrechtlicher Freigabe erforderlich (vgl. V 2). Kommt man bei der artenschutzrechtlichen Begehung zu dem Ergebnis, dass sich Bruthabitate von Vögeln im bebaubaren Bereich bzw. der unmittelbaren Umgebung befinden, dann ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten.

Eine unterbrechungsfreie Ausführung der Maßnahmen, d. h. keine Pausen von mehr als 2 Wochen während der Rodungs- / Bauarbeiten, ist einzuhalten, sollten die Arbeiten bis in die Reproduktionszeiten hinein andauern, andernfalls ist mit einer Revierbildung von Brutvögeln zurechnen und erneut eine artenschutzfachliche Freigabe notwendig.

Sofern Gehölzentfernungen vorgesehen sind, sind diese innerhalb der gesetzlichen Fällzeit (vgl. § 39 BNatSchG) und damit zwingend außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, um eine Tötung und Verletzung von Individuen der Vogelarten zu verhindern.

(2) **V 2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme - ökologische Baubegleitung (öBB)**

Die erstmalige Baubesetzung bzw. Erschließung des Plangebietes ist durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten und zu dokumentieren. Diese sichert gleichzeitig die Einhaltung der v.g. Maßnahme V 1. Ist wie in V 1 beschrieben eine artenschutzrechtliche Freigabe erforderlich, ist diese durch die öBB durchzuführen.

**Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Borsdorf hat in seiner Sitzung am ..... die Ergänzungssatzung "Leipziger Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Beschluss-Nr.: ..... ) als Satzung beschlossen.

Borsdorf, ..... Siegel .....  
Kaden, Bürgermeisterin

2. Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Plan mit der amtlichen Flurkarte wird bescheinigt.

Borsdorf, ..... Siegel .....  
Landratsamt Landkreis Nordsachsen  
Vermessungsamt

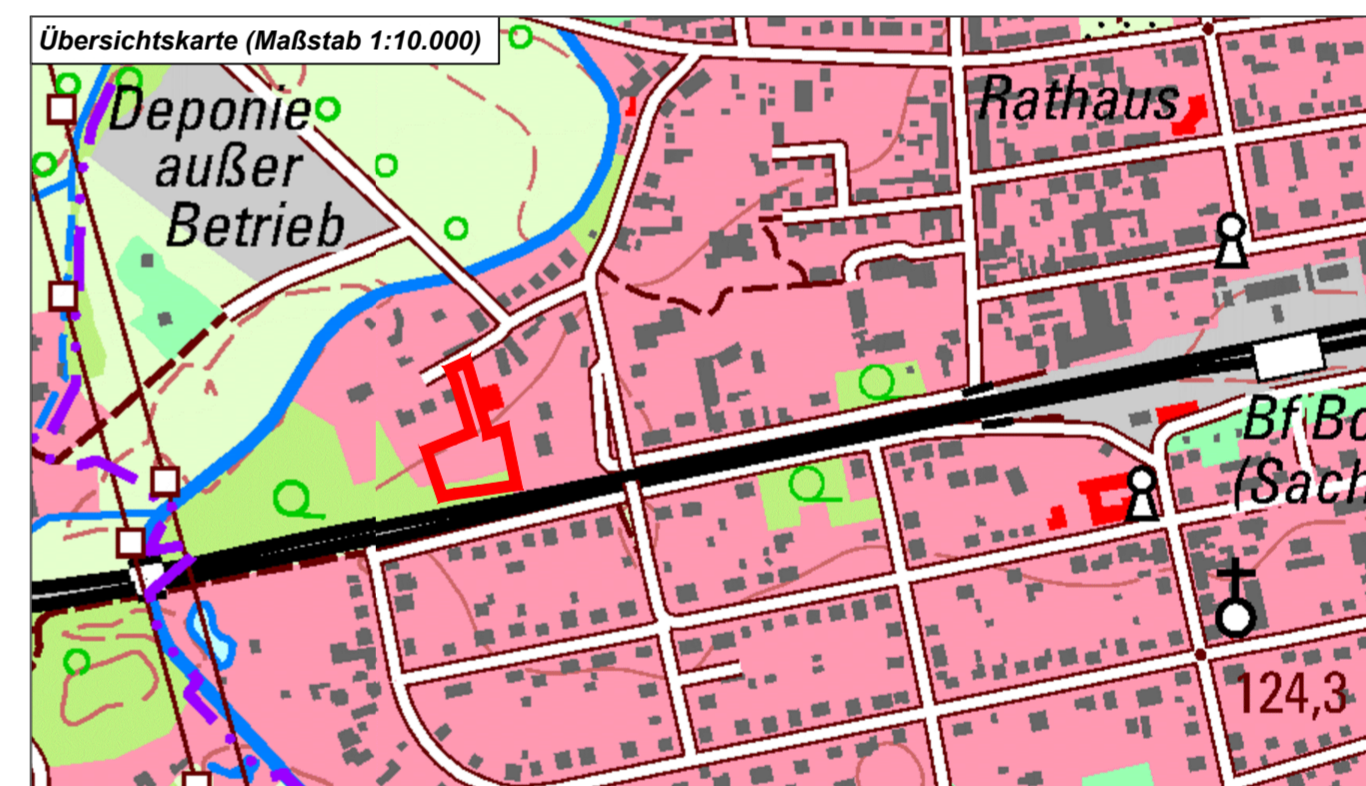
3. Es wird bestätigt, dass die Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats vom ..... übereinstimmt- Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Borsdorf, ..... Siegel .....  
Kaden, Bürgermeisterin

4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung 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 Ergänzungssatzung ist am ..... in Kraft getreten.

Borsdorf, ..... Siegel .....  
Kaden, Bürgermeisterin



(Quelle: DTK25 08/2023 © RAPIS)

Grenze der räumlichen Geltungsbereichs

**gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch 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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2017 (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 11.05.2016 (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

**Entwurfsverfasser**

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

**Lagebezug:** ETRS89.UTM-33N

**Landkreis:** Leipzig

**Gemarkung:** Borsdorf

**Höhenbezug:** DHHN 2016

**Stadt:** Borsdorf

**Flurstück:** 42/4

	Datum	Name	Unterschrift
Gezeit	28.08.23	Kng	
Bearb.	02.01.24	Kng	
Gepr.	04.01.24	Kno	

**SATZUNG gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**  
**"Leipziger Straße" OT Borsdorf**

Entwurf

**Projektr.:** 22-058

**Phase:** Entwurfsplanung

**Plan-Name:** 20230925\_22-058.pdf

**Plan-Maße:** 590 mm x 574 mm

**Maßstab**

1:500

**Blatt**

1