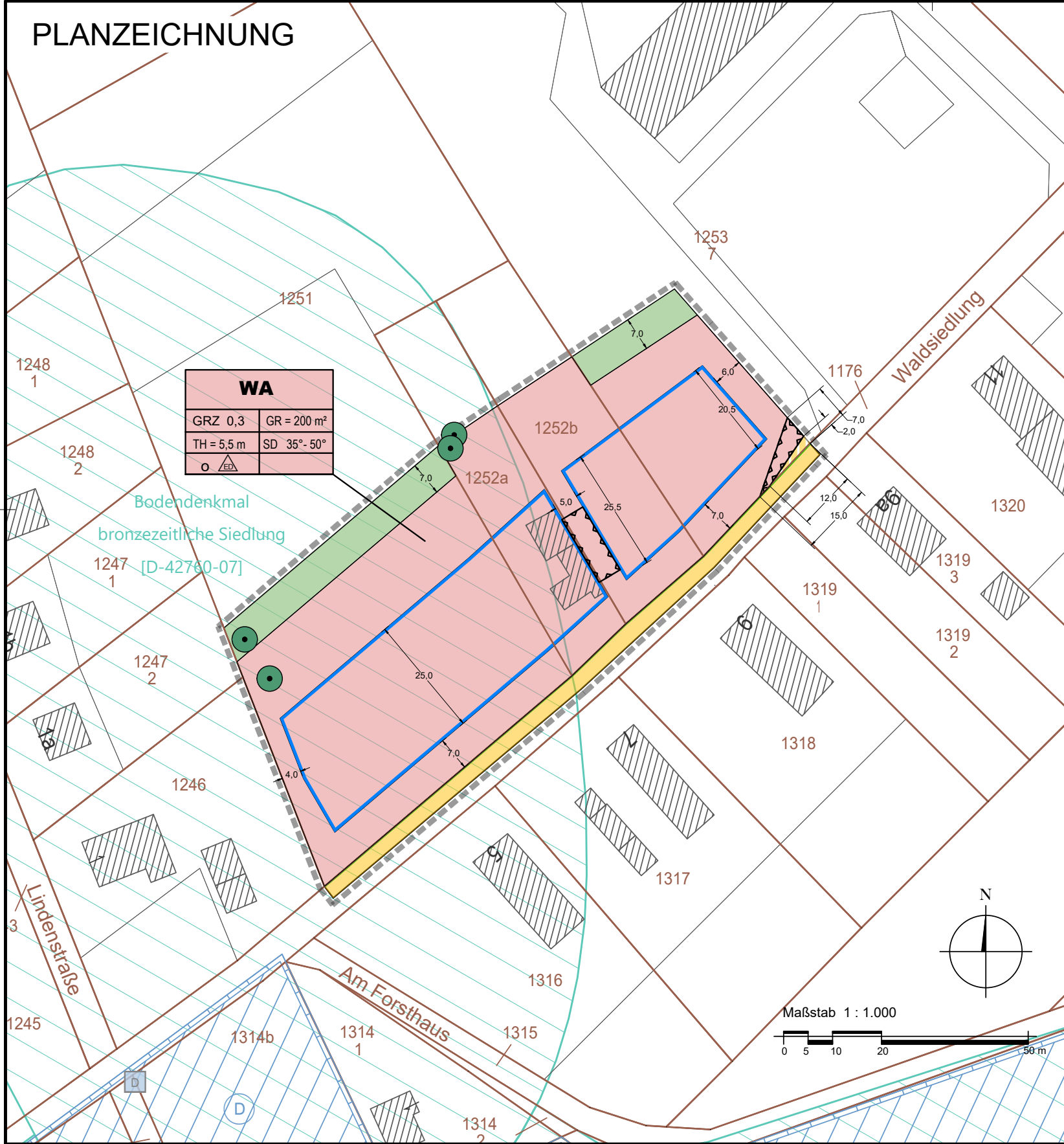




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

[entsprechend PlanZV]

### Zeichnerische Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (s. TF 1.1, TF 1.2 und K 1)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]

GRZ Grundflächenzahl als Höchstgrenze  
GR max. Grundfläche für Wohngebäude  
TH zulässige Traufhöhe als Höchstmaß in m (gem. TF 2.1)

#### 3. Bauweise [§ 22 BauNVO]

o offene Bauweise  
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

#### 4. überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB]

Baugrenze [§ 23 BauNVO]  
Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist

#### 5. Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

öffentliche Verkehrsfläche  
private Verkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie

#### 6. Grünflächen

private Grünfläche, Zweckbestimmung „Blühstreifen“  
Baumerhalt

#### 7. Sonstige Planzeichen

35° - 50° zulässige Dachneigung  
Umgrenzung des Plangebietes [§ 9 Abs.7 BauGB]  
Bemaßung in m

#### nachrichtlich

#### Bodendenkmal

Abgrenzung Bodendenkmal, hier: bronzezeitliche Siedlungsstätte

#### Baudenkmal außerhalb des Geltungsbereiches

Abgrenzung Denkmalensemble, hier: Sachgesamtheit Schloss und Rittergut Otterwisch, Schlossgarten sowie Schlossallee und Buchwiese (Gartendenkmal)  
Baudenkmal, hier: Torpfeiler

#### Kartengrundlage

Gebäude  
Flurstücksgrenze mit -nummer

#### ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Grundflächenzahl  
Traufhöhe  
Bauweise, Bebauung  
Art der Nutzung  
Grundfläche für Wohngebäude  
zulässige Dachneigung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO]

TF 1.1: Im Allgemeinen Wohngebiet sind untergeordnete Nebenanlagen, auch nicht-gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

TF 1.2: Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 4 BauNVO]

TF 2.2: Als Bezugshöhe für die Festsetzungen der Traufhöhe wird entsprechend § 2 Abs. 3 Satz 2 SächsBO die vorhandene natürliche Geländeoberfläche im Mittel für das jeweilige Bauvorhaben festgesetzt.

#### Flächen für Nebenanlagen, hier Stellplätze

TF 3.1: Die für die Nutzung der Wohngrundstücke erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen und zu nutzen.

#### Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

TF 4.1: Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist je vollendete 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum / Gehölz der Pflanzliste zu pflanzen und in der natürlichen Wuchsform dauerhaft zu erhalten. Das Anpflanzen hat spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Wohnnutzung zu erfolgen.

TF 4.2: Die mit dem Planzeichen „Baumerhalt“ festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

TF 4.3: Die Verwendung von nicht heimischen, ökologisch wenig wertvollen Gehölzen wie Thuja (Lebensbaum), Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus) sowie vergleichbaren immergrünen Exoten als Heckenpflanzung zur Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

TF 4.4: Grundstückseinfriedungen müssen für die Querung von bodengebundenen Kleintieren (u.a. Igel, Amphibien- und Reptilienarten) geeignet ausgeführt werden.

TF 4.5: Die nicht überbauten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

TF 4.6: Im WA ist das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

TF 4.7: Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Oberboden zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden.

### II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

B 1: Im Allgemeinen Wohngebiet sind Hauptgebäude nur mit Satteldach und / oder Krüppelwalm-dach zulässig.

B 2: Im Obergeschoss ist eine maximale Kniestockhöhe von 1,5 m zulässig.

B 3: Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in leichter oder nicht blickdichter Bauart bis zu einer Höhe von 1,3 m oder als Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### Baudenkmal

N 1: Der Vorhabenbereich befindet sich in der direkten Umgebung zu der nach § 2 Abs. 1 SächsDSchG denkmalgeschützten Sachgesamtheit „Schloss und Rittergut Otterwisch“ und unterliegt damit in Teilen dem Umgebungsschutz gem. § 2 Abs. 3 Nr. 1 SächsDSchG. Vor Beginn von Baumaßnahmen auf den Grundstücken ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 12 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde zu stellen.

#### Archäologie

N 2: Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Teil des archäologischen Bodendenkmals: D-42760-07 „bronzezeitliche Siedlung“. Vor Beginn von Bodeneingriffen (Ausschachtungs-, Aushub- oder Planierarbeiten) auf den Grundstücken ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde zu stellen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

## KENNZEICHNUNGEN

#### ehemalige Kiesgrube - Baugrund

K 1: Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb eines alten Kiesgrubenrestloches. Aufgrund der bergbaulichen Situation ist im gesamten Bereich des Vorhabens mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen.

#### Überschreitungen der Orientierungswerte für Immissionen

K 2: Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes kann es aufgrund bereits vorhandener oder zukünftiger dorftypischer Nutzungen auf den angrenzenden Grundstücken zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete kommen. Überschreitungen sind bis zu den Immissionsrichtwerten von Dorfgebieten möglich.

## HINWEISE

#### Bodendenkmal – Archäologie (zu N 2)

H 1: Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren.

Ausführende Baufirmen sind schriftlich durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

#### Baugrund

H 2: Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird empfohlen, weitere orts- und vorhabenskonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 durchzuführen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u.a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z.B. Erdarbeiten) enthalten.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch** (BauGB) 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
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO) 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
- Planzeichenverordnung** (PlanZV) 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** (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr.: 003/022/20): 21.01.2020
- öffentliche Bekanntmachung: 06.03.2020
- Auslegungsbeschluss (Beschluss-Nr.: GG 003/022/25): 21.01.2025
- Anhörung der Behörden und Träger öff. Belange: 27.03.2025 - 30.04.2025
- Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage: 21.03.2025
- Öffentliche Auslegung: 31.03.2025 - 05.05.2025
- Abwägungsbeschluss (Beschluss-Nr. GR 014/022/25): 09.09.2025
- Der Bebauungsplan „Waldsiedlung Mitte“, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung wurde am 09.09.2025 vom Gemeinderat Otterwisch als Satzung beschlossen. Beschlussnummer: GR 015/022/25.

Otterwisch, den ..... Siegel ..... Kauerauf Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand vom 24.05.2024 innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Borna, den ..... Siegel ..... Landkreis Leipzig

10. Der Bebauungsplan „Waldsiedlung Mitte“ wird hiermit ausgefertigt.

Otterwisch, den ..... Siegel ..... Kauerauf Bürgermeister

11. Die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden der Gemeinde Otterwisch von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... im Mitteilungsblatt Nr. .... /..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen § 215 (2) BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Otterwisch, den ..... Siegel ..... Kauerauf Bürgermeister

Übersichtskarte [ RAPIS - (03/2024) webAtlasSN ]

Gemeinde

Otterwisch

Hauptstrasse 7, 04668 Otterwisch  
Tel.: 034345 / 9 22 22, Web.: www.otterwisch.de

LANDKREIS LEIPZIG

Titel

**Bebauungsplan  
"Waldsiedlung Mitte"**

im vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB

Stand

**SATZUNG**

August 2025

Maßstab

**M 1 : 1.000**

Projekt-Nr.  
24-027

Verfasser

PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH  
Polenzer Straße 6b, 04827 Machern  
Tel.: 034292 710-0 / www.pbhanke.de  
Geschäftsführer: Jörg Hanke  
Bearbeiter: Falk Wagner

planungsbüro  
**HANKE.**

Machern,  
15.09.2025