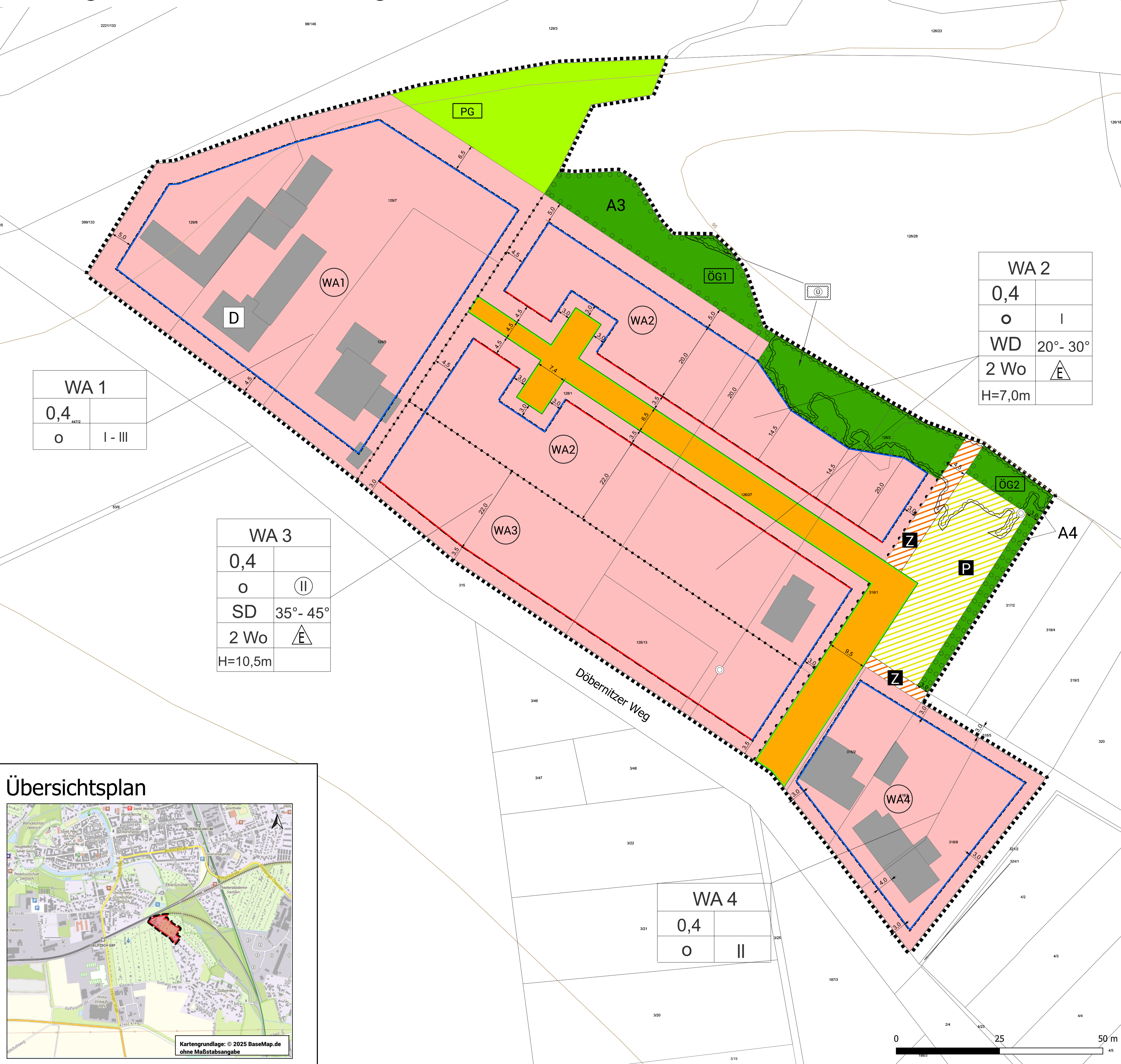
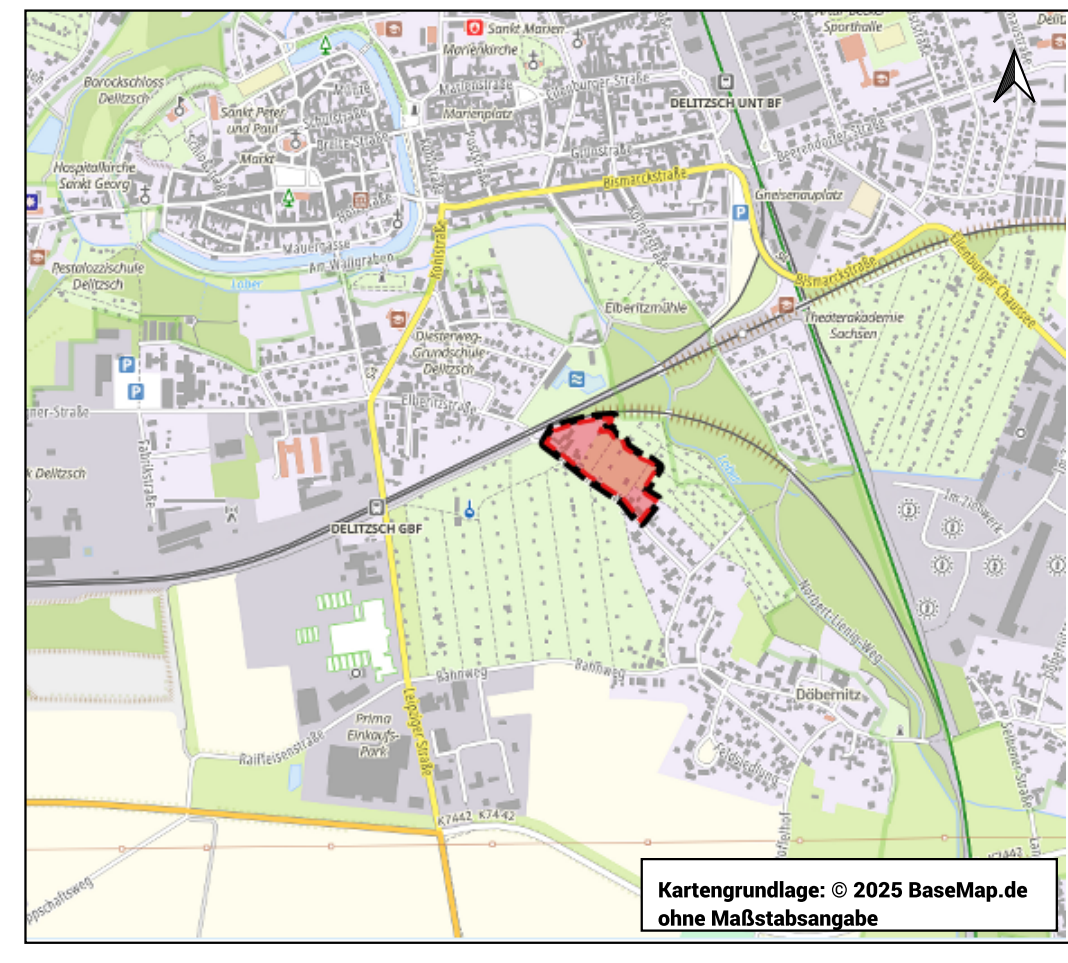


Teil A Planzeichnung

Bebauungsplan Nr. 09
"Wohngebiet Döbernitzer Weg"



Übersichtsplan



Planzeichenerklärung
(gemäß BauNVO und PlanZV)

1 Zeichnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO und PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Nr. 6 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

WA 1	Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 1
2 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, hier z.B. 2

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

GFZ 0,4	zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. 2
I - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest - und Höchstmaß
II	zwingende Zahl der Vollgeschosse
H = 10,5 m	Höhe der Oberkante baulicher Anlagen über Bezugshöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
	zulässige Hausformen, hier nur Einzelhäuser
—	Baulinie
—	Baugrenze
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Zufahrt / Zuwegung Kleingärten
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkplatz
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

PG	private Grünfläche
ÖG	öffentliche Grünfläche, z.B. ÖG1

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, Abs. 6 BauGB)
A3	Ausgleichsmaßnahmen i. d. F. v. Anpflanzfestsetzungen, hier z. Bsp. Anpflanzfestsetzung 3

7. Flächen für den Hochwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs 6 BauGB)

	Flächen für den Hochwasserschutz mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Überschwemmungsgebiet
--	--

8. Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

D	Einzeldenkmal
---	---------------

9. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grundwassermessstelle der LMBV mbH

10. vorhandene Gebäude im Geltungsbereich

	bestehende Gebäude
--	--------------------

11. Bestandsangaben

12/1	Flurstück
12/1	Flurstücksnummer
	Höhenlinie mit Höhenangaben (ü. n. N.)

12. Bemaßung

	flächenhafte Bemaßung (für gesamten Abschnitt, in Metern)
	punktgauße Bemaßung (gilt nur für konkrete Stelle, in Metern)

13. Abkürzungen der Nutzungsschablone

SD	Satteldach
WD	Walmdach
35° - 45°	Dachneigung von 35° bis 45°
20° - 30°	Dachneigung von 20° bis 30°
WA 1, WA 2, WA 3, WA 4	allgemeine Wohngebiete 1 - 4

14. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachneigung
Dachform	Hausform
Wohnungen je Wohngebäude	
Höhe d. baul. Anlagen	

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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.

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

weitere Rechtsgrundlagen unter Teil B textliche Festsetzungen

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss Der Stadtrat der Stadt Delitzsch hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.07.2021 die Erstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Döbernitzer Weg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht. (Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde	8. Abwägung Die Stadträte haben die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am xx.xx.2026 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist den Bürgern und den Zuvorgenannten am xx.xx.2026 mitgeteilt worden. Der Beschluss wurde ortsüblich am xx.xx.2026 bekanntgemacht. (Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde
2. Vorentwurf Bebauungsplan Die Stadträte haben am 26.03.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bestimmt. Der Auslegungsbeschluss wurde am 09.04.2026 ortsüblich bekanntgemacht. (Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde	9. Satzung Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am xx.xx.2026 von den Stadträten als Satzung beschlossen. Die Begründung sowie der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss der Stadträte am xx.xx.2026 gebilligt. Die Beschlüsse wurden am xx.xx.2026 bekanntgemacht. (Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 17.04.2026 bis 20.05.2026 digital auf der Webseite der Stadt Delitzsch sowie im Landesportal Bauleitplanung und analog im Verwaltungsgebäude II während der Dienststunden der Stadtverwaltung Delitzsch öffentlich ausgelegen. (Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde	10. Ausfertigung Die von den Stadträten beschlossene Satzung (Teil B) sowie die Planzeichnung (Teil A) werden hiermit ausgefertigt. (Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Die von der Planung berührten Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 2 (2) und § 4 (1) BauGB per Email am 10.4.2026 und mit Schreiben vom 09.04.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. (Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde	11. Bekanntmachung Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 BauGB sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Einsichtnahme sind am xx.xx.2026 digital sowie ortsüblich bekanntgemacht worden. (Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde
5. Entwurf Bebauungsplan Die Stadträte haben am xx.xx.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt. Der Auslegungsbeschluss wurde am xx.xx.2026 ortsüblich bekanntgemacht. (Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde	12. Anzeige/Mitteilung der Satzung und Rechtskraft Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde mit Schreiben vom xx.xx.2026 dem Landratsamt Nordsachsen angezeigt. Ferner erfolgte eine Mitteilung über die Rechtskraft des Bebauungsplanes. (Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde
6. Beteiligung der Öffentlichkeit Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes hat im Verwaltungsgebäude II der Stadtverwaltung Delitzsch in der Zeit vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 digital auf der Webseite der Stadt Delitzsch und dem Landesportal Bauleitplanung sowie analog gemäß § 2 (2) BauGB während der Dienststunden der Stadtverwaltung Delitzsch öffentlich ausgelegen. (Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde	13. Planungsgrundlage Der katastermäßige Bestand wird als richtig bescheinigt. (Ort, Datum, Siegel) Vermessungsamt Landkreis Nordsachsen
7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Die von der Planung berührten Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 2 (2) und § 4 (2) BauGB per Email und mit Schreiben vom xx.xx.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. (Ort, Datum, Siegel) Oberbürgermeister Dr. Wilde	



Bebauungsplan Nr. 09
"Wohngebiet Döbernitzer Weg"

erarbeitet von:	SG 63 der Stadt Delitzsch	erstellt am:	03.06.2026
Maßstab:	1:500	erstellt von:	A.Fischer/K.Hinz