



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

[entsprechend PlanZV]

### Zeichnerische Festsetzungen

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

**Sonderpostenmarkt** Bezeichnung der zulässigen Gebäudenutzung, hier: großflächiger Einzelhandel des Betriebstyps "Sonderpostenmarkt"

**Maß der Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]

**VFmax = 3.220 m²** maximal zulässige Verkaufsfläche

**Höhe baulicher Anlagen**

**FH = 6,3 m** maximal zulässige Firsthöhe,  
**TH = 4,4 m** maximal zulässige Traufhöhe und

**OK = 4,5m** Höhe Oberkante Gebäude als Höchstmaß (maßgeblicher Höhenbezug ist jeweils die mittlere Geländeoberfläche im Sinne des § 2 SächsBO)

**überbaubare Grundstücksflächen** [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]

**Baugrenze** [§ 23 BauNVO]

**Verkehrsflächen** [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]

**Z** private Verkehrsfläche, hier: Zufahrt [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier:**

**P** Parkplatz

**A** Anlieferung

**Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft** [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

**Sonstige Planzeichen**

**Umgrenzung des Plangebietes** [§ 9 Abs. 7 BauGB]

**Kartengrundlage**

**Bestandsgebäude**

**Flurstücksgrenze**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Innerhalb der Baugrenzen mit der Bezeichnung „Sonderpostenmarkt“ ist ein Sonderpostenmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche bis zu 3.220 m² zulässig.

Innerhalb der mit „Büro- / Lagergebäude“ bezeichneten Flächen sind Büronutzungen und Lagerflächen zulässig. Einzelhandelseinrichtungen sind unzulässig. Ausnahmsweise sind das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig.

Innerhalb des Plangebiets sind Stellplätze und Garagen zulässig.

Im Plangebiet sind innerhalb der Baugrenzen Gebäude und Räume für freie Berufe zulässig.

Innerhalb des Plangebietes sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO zulässig.

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

Gebäude und versiegelte Flächen sind innerhalb des Plangebietes insgesamt nur bis zu einer Grundfläche von GR = 28.000m² zulässig.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gelten für die Hauptbaukörper. Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile oder technische Anlagen sind zulässig.

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

Die Gehölzstrukturen in den mit dem Planzeichen 13.2.2 gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten und naturnah zu entwickeln. Einzelne Gehölze können für Pflegemaßnahmen entnommen werden, ausgenommen vorhandene Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von über 20 cm.

Bei einem Umbau oder einem Abbruch von Gebäuden ist vor Durchführung der Baumaßnahmen das Gebäude auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden streng geschützten Arten zu prüfen. Kommen entsprechende Arten vor, ist das Auslösen des Schädigungs- und Störungsverbot erneut zu prüfen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**Trinkwasserschutzzonen** [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO]

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserhaltungen der Wasserwerke Naunhof I und II.

Durch die Lage innerhalb der Schutzzone III B sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Schutzzone SZ III B gemäß § 4 Absatz 2 der „Verordnung des Landkreises Muldentalkreis zur Neufestsetzung des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassungen der Wasserwerke Naunhof II“ vom 30.04.2001 zu beachten (s. Anlage 1).

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist

## VERFAHRENSVERMERKE

... werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Gemeinde

**Belgershain**

Landkreis Leipzig

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT NAUNHOF

Titel

**vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Sonderpostenmarkt  
Thomas Philipps"**

Projektstand

**Entwurf** September 2019

Maßstab

**1 : 1.500**

Entwurfsverfasser:

**PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH**

Polenzer Straße 6b 04827 Machern b. Leipzig  
Telefon: 034292 710-0 / Internet: www.pbhanke.de  
Geschäftsführer: Jörg Hanke

Machern, den



Übersichtskarte [ RAPIS - (08/2019) webAtlasSN grau ]

