



Planzeichenerklärung

[entsprechend PlanZv]

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gle eingeschränktes Industriegebiet
 [§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 10 BauNVO]

F Gemeinbedarfsfäche mit Zweckbestimmung Feuerwehr
 [§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO]

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO]

OK 13 m Höhe der Oberkante baulicher Anlagen über Bezugshöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 13 m
 [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

Bezugshörnpunkt für Höhe baulicher Anlagen in NHN gemäß Teil B Text Nr. 2.1.2

3. Überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster)

Baugrenze [§ 23 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO]

Baugrenze - Bereich mit Festsetzung der max. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen über Bezugshöhe, hier z.B. 6,0 m

Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen gem. [§ 14 BauNVO, gemäß Teil B - Text Nr.3.2.1]

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Verkehrsfläche

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, z. B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Ortsnetzgasdruckregelanlage

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

unterirdisch, mit Bezeichnung:
 - VV 250 AZ für Hauptwasserleitung
 - M 50 PE 206 für Gasmitteledruckversorgungsleitung und
 - 150 PVC für Schmutzwasserversorgungsleitung (beide zu Gunsten Flst. 270/1 und 270/10)

Schutzstreifen gem. Vorgabe Leitungsträger (nachrichtliche Übernahme)

7. Grünflächen

ÖG 1, 2 öffentliche Grünfläche, jeweils mit Nummerierung

8. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO]

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO]

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauNVO]

Anpflanzung von einzelstehenden Bäumen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO]

Erhaltung von einzelstehenden Bäumen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauNVO]

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§ 9 Abs. 7 BauNVO]

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen [§ 1 Abs. 4 BauNVO]

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauNVO]

Zulässige Dachform: hier Flachdach, Satteldach [§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SachsBO]

max. 20° maximal zulässige Dachneigung [§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SachsBO]

Fußweg (Planung)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Bemaßung, hier z.B. 9,5 m

III. Darstellungen der Kartengrundlage (Auszug)

Flurstücksgegenstand mit Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Flurstücksbestimmung mit Nummern Stand 30.05.2022

Flurstücksbestimmung zur Übernahme in die Katastervermessung

Gemarkungsgrenze

Teil B: Text

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können bei der Gemeinde Großpöna im Rathaus, Im Rittergut 1, 04463 Großpöna während der Sprechzeiten eingesehen werden.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Eingeschränktes Industriegebiet (Gle-Gebiet) [§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO]

1.1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete (Gle 1 und 2) sind gegliedert gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandsclass NRW (Abstände zwischen Industrie- und Gewerbebetrieben und Wohngebieten) im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionschutz bedeutsame Abstände) vom 06.06.2007.

1.1.2 In den Industriegebieten (Gle-Gebiete 1 und 2) sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsclassen I bis III, orientiert am Abstandsclassen NRW vom 06.06.2007 nicht zulässig (siehe Anhang). Ausnahmeweise können Betriebe der Abstandsclassen II genannte Anlagen und Betriebe zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch Gutachten nachgewiesen wird, dass das Vorhaben die benachbarte Wohnnutzung nicht unzulässig stört. Die Abstandsclassen IV bis VII sind zulässig (siehe Anhang).

1.1.3 Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- Tankstellen,
- Schrotplattengärten,
- Freiflächenanlagen,
- Störfallbetriebe,
- Tierhaltungsanlagen,
- Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren,
- Beherbungsbetriebe.

1.1.4 Ausnahmeweise zulässig sind:

- Vorkaufstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten (Werkverkauf), wenn sich die Sortimente in räumlicher und fachlicher Zuordnung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im eingeschränkten Industriegebiet (Gle-Gebiet) oder in dessen unmittelbaren Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und die Größe der dem Verkauf der Sortimente dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt sowie die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschritten wird.
- Lieferzentren für Einzelhandel, Kurier-, Express-, Paket- und Postdienste.
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen [§ 18 BauNVO]

2.1.1 Als Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen gelten (Höhenbezugssystem DHN 2016):

- Für das Gle-Gebiet 1: 157,00 m ü. NHN
- Für das Gle-Gebiet 2 und die Gemeinbedarfsfäche: 156,00 m ü. NHN

2.1.2 Die in Teil A - Planzeichnung festgesetzten Höhe baulicher Anlagen darf überschritten werden:

- durch technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 3 m über der Oberkante der baulichen Anlage auf maximal 5% der Dachfläche. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarnutzung, die eine max. Höhe von 3 m über der Oberkante der baulichen Anlage nicht überschreiten.
- durch Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 3 m über der Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 25 m².
- Ausnahmeweise kann ein Überschreiten der maximal zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen um bis zu 1,0 m zugelassen werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

3.1 Abweichende Bauweise [§ 22 Abs. 4 BauNVO]

3.1.1 Für das eingeschränkte Industriegebiet (Gle-Gebiet) gilt die abweichende Bauweise wie folgt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Baukörper darf 50 m überschreiten.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 Abs. 5 BauNVO]

3.2.1 Auf den Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind ausschließlich Nebenanlagen mit einer Höhe < 6,0 m zulässig, die die benachbarte Fläche für Maßnahmen nicht wesentlich verschätzen.

4. Gemeinbedarfsfäche mit Zweckbestimmung Feuerwehr [§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]

4.1 Die Gemeinbedarfsfäche mit Zweckbestimmung Feuerwehr dient dauerhaft der öffentlichen Nutzung, vorwiegend durch Einrichtungen des Katastrophenschutzes der Feuerwehr.

5. Öffentliche Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

5.1 Innerhalb der als ÖG bezeichneten öffentlichen Grünfläche ist ein in seiner Fläche untergeordneter, befestigter Fußweg zulässig.

5.2 Innerhalb der als ÖG bezeichneten öffentlichen Grünfläche sind 2 der Gemeinbedarfsfäche mit Zweckbestimmung Feuerwehr zugeordnete und 2 dem eingeschränkten Industriegebiet (Gle-Gebiet) zugeordnete befestigte, jeweils max. 12 m breite Grundstückszufahrten zulässig.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB]

6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

6.1.1 Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind arteneiche Gras- und Staudenfluren zu erhalten. Bodeneingriffe oder Bodenarbeiten sowie die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen, sowie Abagerungen nicht zulässig.

6.1.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Laubbäume (solange diese Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 3 BauNVO sind) nur in wasserdurchlässigem Aufbau mit einem mittleren Anteil des Niederschlags zum Abfluss < 0,6 zulässig.

6.1.3 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuführen, zu versickern und maximal 5 l/s/ha getrosselt in das Kanalsystem abzuführen.

6.1.4 Dachflächen auf baulichen Anlagen sind zu mindestens 50% mit einer Substratdicke von mind. 6 cm zu begrünen. Die Errichtung von solartechnischen Anlagen auf den Dachflächen ist zulässig.

6.2 Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

6.2.1 Anpflanzflächen und Bindungen an Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

6.2.1.1 Für Anpflanzungen von Gehölzen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:

Pflanzklasse A Straßenbäume	StU ¹ mindestens 18-20 cm, Hochstamm, Kronenansatz in mind. 2,2 m Höhe (Leichtbaumprofil), 4cv, mit Drabtpallierung
Pflanzklasse B Bäume auf privaten Grundstücken	StU ¹ mindestens 14-16 cm, Hochstamm, Halbstamm o. Stammansatz, 3cv, mit Drabtpallierung
Pflanzklasse C Sträucher und Heister	Heister: Pflanzgröße mind. 125-150 cm, Containerpflanze oder Ballenware je nach Pflanzzeitpunkt, mind. 1 Heister pro m ² Pflanzfläche fachgerecht je Art Sträucher: Pflanzgröße mind. 60-80 cm, Containerpflanze oder Ballenware je nach Pflanzzeitpunkt, mindestens 1,5 Stück Sträucher pro m ² Pflanzfläche fachgerecht je Art

6.2.1.2 Die mit (a) gekennzeichneten, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind mit standortgerechten und heimischen Gehölzen derart zu bepflanzen, dass sich eine geschlossene, mind. 2-reihige, freiwachsende Baum- und Strauchhecke entwickelt. Zu verwenden ist die Pflanzklasse C gem. der Nr. 6.2.1.1.

6.2.1.3 Die mit (b) gekennzeichneten, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind mit standortgerechten und heimischen Gehölzen derart zu bepflanzen, dass sich eine geschlossene, mind. 2-reihige, freiwachsende Strauchhecke entwickelt. Zu verwenden ist die Pflanzklasse C gem. der Nr. 6.2.1.1.

6.2.1.4 Innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes (Gle-Gebiet) sind oberirdische Stellplatzanlagen mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu sind je angefangene 5 Stellplätze sowie je angefangene 2 Lkw- oder Bus-Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Die Kombination mit einer Niederschlagsentwässerungsanlage (z.B. Baumrinne) ist zulässig. Die Auswahl der Baumarten richtet sich nach der in den Hinweisen enthaltenen Auswahlhilfe für heimische und standortgerechte Gehölze. Zu verwenden ist die Pflanzklasse A oder B gem. der Nr. 6.2.1.1.

6.2.1.5 Die gem. Nr. 6.2.1.2 und 6.2.1.4 festgesetzten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichartiger Ersatz zu leisten.

6.2.2 Bindungen an den Erhalt [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

6.2.2.1 Innerhalb der im ÖG gelegenen Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist eine standortgerechte, heimische Laubbau- und Strauchhecke zu erhalten.

6.2.2.2 Für die innerhalb der ÖG zum Anpflanzen und zum Erhalt gem. § 25 a und b BauGB festgesetzten Bäume ist bei Ersatz oder Anpflanzungen die Baumart Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) in der Pflanzklasse A gem. der Nr. 6.2.1.1 zu verwenden.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB]

7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der ausschließlich über diese Flächen erschlossenen Baugrundstücke zu belasten.

8. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von der Gemeinde bereitgestellten Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Abs. 3 BauGB]

8.1 Der aus der Durchführung der Planung resultierende Eingriff in Natur und Landschaft und den Boden gem. § 1 Abs. 3 BauGB wird auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen ausgeglichen.

8.2 Der Ausgleich gem. Nr. 8.1 erfolgt gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB erfolgt:

8.2.1 Wesenfläche nördlich Seifertshain (GP2) auf dem Flurstück 45 der Gemarkung Seifertshain, durch Entwicklung und dauerhaften Erhalt extensiven Dauergrünlands frischer Standorte im Umfang von rd. 205 m².

8.2.2 Waldrand entlang der S 242 (GP8) auf den Flurstücken 264, 259, 256, 251, 248/1, 243/1, 240/1, 301, 241, 231, 229, 226, 223, 220, 317 der Gemarkung Dreiskau, durch Entwicklung und dauerhaften Erhalt eines zweistöckigen Strauchgehölzes auf 1.200 m Länge und 6 m Breite auf einer Fläche von rd. 7.200 m².

8.2.3 Große Aufforstung (GP 12 - anteilig) auf einem Teilbereich des Flurstücks 338 der Gemarkung Dreiskau, durch eine Aufforstung im Umfang von rd. 5.627 m².

8.2.4 Grünfläche Pflaumenallee (GP 15) auf dem Flurstück 226, Gemarkung Großpöna, durch Entwicklung und dauerhaften Erhalt eines zweistöckigen Strauchgehölzes auf 1.200 m Länge und 6 m Breite auf einer Fläche von rd. 2.250 m².

9. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltungsfestsetzungen [§ 89 Abs. 2 SachsBO]

9.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen [§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SachsBO]

9.1.1 Dächer

9.1.1.1 Zulässig sind Flach- und Satteldächer. Die Dachneigung geneigter Dächer beträgt max. 20° Grad.

9.1.1.2 Dachaufbauten und Dachansätze sind bis zu einer Breite von einem Drittel der Dachanlage zulässig, wenn sie zur Traufe einen Mindestabstand von 0,5 m, zu First und Giebelung einen Mindestabstand von 1,0 m halten.

9.1.1.3 Bei geneigten Dächern sind Gründächer, Ziegel oder Metalldeckung in Rot, Braun oder Grau zulässig. Gerundete Stahlhallen sind nicht zugelassen.

9.1.2 Außenwände

9.1.2.1 Materialien und Anstriche reinweiß sind nicht zulässig.

9.1.3 Gestaltung von Werbeseiten

9.1.3.1 Werbeanlagen mit Wechseln und/oder bewegtem Licht sind unzulässig.

9.2 Stellplätze, Garagen, Abstellplätze von Fahrern [§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SachsBO]

9.2.1 Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen vorzuzulassen.

9.3 Einfriedungen [§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SachsBO]

9.3.1 Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind als Hecke oder als begrünter oder mit einer Laubhecke hinterplanter Maschendraht- oder Drahtmattenzaun bis zu einer Höhe von max. 2,15 m zulässig.

9.3.2 Die übrigen Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun oder Drahtmattenzaun bis zu einer Höhe von 2,15 m zulässig.

9.3.3 Die Bezugshöhe für die Einfriedungen bemisst sich nach dem Geländeeau, welches vor Durchführung der Baumaßnahme vorgelagert wird. Bodenveränderungen, welche die Baumaßnahme selbst durchgeführt worden sind, sind außer Betracht zu lassen.

II. HINWEISE

1. Schutzanforderungen für Leitungen

Im Plangebiet sind Leitungen inkl. der jeweils geltenden Schutzstreifen vorhanden, die im Plan nachrichtlich gekennzeichnet sind. Für diese Bereiche gelten besondere Anforderungen an den Schutz und den Erhalt der Leitungen gelten. Vor Bepflanzung und Befestigung sind die aktuell einzuhaltenden Anforderungen der zuständigen Leitungsträger abzufragen.

2. Auswahlhilfen für heimische und standortgerechte Gehölzarten

Pflanzklasse A - Straßenbäume

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata 'Pauli's Scarlet'</i>	Rotblau 'Pauli's Scarlet'
<i>Fraxinus excelsior</i>	Berlinische Esche
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Silber-Eiche
<i>Quercus robur 'Fastigiata Koster'</i>	Silber-Pyramiden-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus laevis</i>	Feld-Ulm
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulm

Pflanzklasse B - Bäume auf privaten Grundstücken

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Hainbuche</i>	Hainbuche
<i>Waldlinde</i>	Waldlinde
<i>Rotblau 'Pauli's Scarlet'</i>	Rotblau 'Pauli's Scarlet'
<i>Gemeine Esche</i>	Gemeine Esche
<i>Holzahorn/Waldahorn</i>	Holzahorn/Waldahorn
<i>Schwarz-Pappel</i>	Schwarz-Pappel
<i>Vogelkirsche</i>	Vogelkirsche
<i>Holzahorn/Waldahorn</i>	Holzahorn/Waldahorn
<i>Trauben-Eiche</i>	Trauben-Eiche
<i>Silber-Eiche</i>	Silber-Eiche
<i>Silber-Weide</i>	Silber-Weide
<i>Winter-Linde</i>	Winter-Linde
<i>Sommer-Linde</i>	Sommer-Linde
<i>Feld-Ulm</i>	Feld-Ulm
<i>Feld-Ulm</i>	Feld-Ulm

Pflanzklasse C (Sträucher und Heister)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Ameiherche/ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Berberis spec.</i>	Berberis in Sorten
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartweigel
<i>Cotoneaster spec.</i>	Zweigknäuel in Sorten
<i>Crataegus</i>	Waldlinde
<i>Crataegus laevigata 'Pauli's Scarlet'</i>	Rotblau 'Pauli's Scarlet'
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginstrauch
<i>Cytisus nigricans</i>	Schwarzginstrauch
<i>Desmodium</i>	Zierliche Desmodium
<i>Genista tinctoria</i>	Johanniskraut in Sorten
<i>Hypericum spec.</i>	Gewöhnliche Malvenblume
<i>Melastoma aquilinum</i>	Holzahorn/Waldahorn
<i>Malus sylvestris</i>	Fingerringel in Sorten
<i>Potentilla spec.</i>	Vogelweide
<i>Prunus avium</i>	Holzahorn/Waldahorn
<i>Prunus pryeri</i>	Holzahorn/Waldahorn
<i>Rosa canina</i>	Rosa
<i>Rosa gallica</i>	Essigrose
<i>Rosa spec.</i>	bodenbedeckende Rosen ungenügend
<i>Rosa villosa</i>	Aufrechte
<i>Salix caprea</i>	Salix-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Syringa spec.</i>	Flieder in Sorten
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

3. Anforderungen der Bodenkundliche

gem. Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld (vorgeschichtliche Siedlungsspuren 56520-S-14, Graber unbekannter Zeitstellung D-56520-02), die nach § SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Vor Beginn von Bodeneröffnungen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im vorläufiglich betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

4. Besondere Anforderungen des Artenschutzes

4.1 Zur Vermeidung des baubedingten Zugriffs auf Niststandorte der Feldlerche und die damit einhergehende Tötung von Jungtieren bei Baufeldfreimachung während der Bauzeit sind die Bauarbeiten (einschl. bauvorbereitende Baufeldberäumung) ausschließlich zwischen August und Februar (außerhalb der Hauptbrutzeit) durchzuführen (Baubetriebsregelung). Unter der Voraussetzung, dass die Bauarbeiten nach ihrer Aufnahme kontinuierlich fortgeführt und ökologisch begleitet werden, ist die Fortführung auch in der Brutzeit zulässig.

4.2 Zur Vermeidung des baubedingten Zugriffs auf Niststandorte von Feldlerche und Wachtel bzw. Störung weil verbleibender Brutvögel in angrenzenden Gebieten während der Brutzeit sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

4.2.1 Baubetriebsregelung: Die Bauarbeiten (einschl. bauvorbereitende Baufeldberäumung) sind ausschließlich zwischen August und Februar (außerhalb der Hauptbrutzeit) aufzunehmen.

4.2.2 Baufeldgrenzen / Baufeldgrenze: Das Baufeld ist zwingend einzuhalten, wobei die Baufeldgrenzen eindeutig zu markieren sind. (z.B. farbig gekennzeichnete Holzpfähle, Bauzaun etc.). Eine zusätzliche Inanspruchnahme ist zu unterlassen. Zur Baufeldgrenze gehören der zu erhaltende westliche Gehölzstreifen und die östlichen Wiesenbereiche/Krautfluren. Zudem ist die südlich verlaufende Straßenbaumreihe am Rande des Baufeldes eindeutig auszuweisen und ebenfalls mit geeigneten Mitteln vor einer Beeinträchtigung (Flächeninanspruchnahme jeglicher Art) zu schützen.

4.2.3 Ökologische Baubegleitung (ÖBB) / Kontrolle Baufeld: Kontrolle der Baubereiche und des Unterwuchsraumes vor Baubeginn und permanent während der Bauzeit auf den Beginn der Anflutung und der Herpetofauna (Zauneidechsen) durch eine ökologische Baubegleitung. Durch die ökologische Baubegleitung sind bei Bedarf Maßnahmen zur Vermeidung der Störung und Tötung von anwesenden Individuen in Absprache mit der LNB einzuhalten.

4.2.4 Zur Vermeidung der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten höhlenbrütender Vogelarten sowie Fledermausarten sind Baumhöhlen, -spalten und -risse vor Durchführung der Baumfällungen auf Nutzungsspuren von Fledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten durch eine ökologische Baubegleitung zu prüfen. Bei Feststellung einer Nutzung werden geeignete Maßnahmen mit der LNB abgestimmt. Gehölzstämme erfolgen ausschließlich außerhalb der gesetzlichen Gehölzschutzzeiten (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).

4.2.4.1 Zur Vermeidung des Verlusts von Ruhestätten und Tötung von Zauneidechsen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

4.2.4.1.1 Baufeldgrenzen / Baufeldgrenze: Das Baufeld ist zwingend einzuhalten, wobei die Baufeldgrenzen eindeutig zu markieren sind. (z.B. farbig gekennzeichnete Holzpfähle, Bauzaun etc.). Eine zusätzliche Inanspruchnahme ist zu unterlassen. Zur Baufeldgrenze gehören der zu erhaltende westliche Gehölzstreifen und die östlichen Wiesenbereiche/Krautfluren. Zudem ist die südlich verlaufende Straßenbaumreihe am Rande des Baufeldes eindeutig auszuweisen und ebenfalls mit geeigneten Mitteln vor einer Beeinträchtigung (Flächeninanspruchnahme jeglicher Art) zu schützen.

4.2.4.2 Ökologische Baubegleitung (ÖBB) / Kontrolle Baufeld: Kontrolle der Baubereiche und des UR vor Baubeginn und permanent während der Bauzeit auf Individuen der Anflutung und der Herpetofauna (Zauneidechsen) durch eine ökologische Baubegleitung. Durch die ökologische Baubegleitung sind bei Bedarf Maßnahmen zur Vermeidung der Störung und Tötung von anwesenden Individuen in Absprache mit der LNB einzuhalten.

4.2.4.3 Reptilienschutz: Errichtung eines baubetrieblichen Schutzzauns zur Abgrenzung des westlichen Gehölzstreifens einseitig der vorgelagerten Säumstrukturen (Baufeldgrenze) sowie der östlichen Wiesenbereiche/Krautfluren, um Wanderbewegungen in Richtung des dazwischenliegenden Baufeldes zu unterbinden. Der Reptilienzaun ist entlang der Grenzen der Baufeldzonen vor Beginn der Aktivitäten im März zu errichten.

4.2.4.4 Optimierung Habitat Zauneidechsen: Zur Vermeidung des Einwanderns von Individuen in das Baufeld werden außerhalb des Baubereiches entlang des östlichen Gehölzstreifens im vorgelagerten verbleibenden Saumbereich Optimierungsmaßnahmen (zusätzliche Habitatstruktur für Zauneidechsen) vorgenommen. Der Strauchbestand wird fachgerecht um ca. 30 % ausgelichtet. Schnittgut verbleibt auf der Fläche. Steinriegel, Reisig- und Totholzhaufen werden abgelagert. Die Maßnahme wird durch die ÖBB begleitet.

4.2.4.5 Vergänglichungs- und Umsetzungsmaßnahmen Zauneidechsen: Vor Baubearbeiten in der Aktivitätsphase sind Baufeldern schonend zu entwerfen, abzubauen und freizulassen. Die Entwertung erfolgt durch monatliche Mahd und Beräumung von vorhandenen Habitatstrukturen (Pessierstein). Eventuell vorkommende Individuen werden in die zuvor aufgetauerten Nachbarflächen verbracht. Die Maßnahme wird durch eine ÖBB begleitet und die Umsetzung erfolgt durch qualifizierte Fänger*innen.

5. Flurneuerung

Der Plangebietsbereich liegt teilweise innerhalb des Gebietes zur ländlichen Neurendung Störmthal, Verfahrenskenntzahl LNO 290114, Teilnehmergemeinschaft Störmthal e.V. Die Anflutungsfurche (Stand 25.01.2021) sind im Plan nachrichtlich dargestellt und berücksichtigt.

6. Besondere Anforderungen an die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser kann nur bis zu einer Menge von 5 l/s/ha in das Kanalnetz der KWL eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu belassen (bewirtschaften, teilweise versickern). Grundwasser ist bei Versickerung in den Baugrundstücken durch hohen Grünflächenanteil, Einsatz von versickerungsfähigen Pflaster und Dachbegrenzung so gering wie möglich zu halten. Es gilt klimaangepasstes und wasserresistentes Bauen.

Die Form der Niederschlagswasserumsetzung auf den jeweiligen Grundstücken sowie die Rückhaltung und/oder Versickerung ist bei Baugrunderstellung durch eine Niederschlags-entwässerungsplanung nachzuweisen.

Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche ab 800 m² ist ein grundstücksbauweise Überflutungsnetz nach DIN 186-10 nachzuweisen.

Die Nachweise sind der Gemeinde Großpöna sowie den Leipziger Wasserwerken vor Bauausführung und zur Genehmigung vorzulegen.

7. Grundwasserbeschaffenheit

Nach Auskunft des LBWV zur Grundwasserbeschaffenheit wurden im weiteren Umfeld des Plangebietes saures und auch sulfathaltiges Grundwasser dokumentiert. Bei Bebauungen sollen spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- und Wasserbehörden eingeholt werden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baubetriebsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Baugesetz vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das 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 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.
- Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 82), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Großpöna hat am 18.02.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal“ gefasst. (Beschluss-Nr. 76-12/08). Der ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am **##.##.##** im Amtsblatt der Gemeinde Großpöna, runderschau Nr. **##.##**, erfolgt.

Großpöna,

Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Großpöna hat am 16.11.2020 den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal“ mit Begründung in der Fassung vom 16.11.2020 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt. (Beschluss-Nr. GR-2020-51)

Großpöna,

Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal“ erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 04.01.2021 bis zum 05.02.2021. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfahrt von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.12.2020 im Amtsblatt der Gemeinde Großpöna, runderschau Nr. 12/20, bekanntgemacht worden.

Großpöna,

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 18.12.2020 zur frühzeitigen Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.

Großpöna,

Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Großpöna hat am 27.06.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes „Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal“ bestehend aus der Planzeichnung vom 27.06.2022 und dem textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt. (Beschluss-Nr. GR-##-##)

Großpöna,

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal“, bestehend aus der Planzeichnung vom 27.06.2022 und den textlichen Festsetzungen auf der Grundlage der Vorbringen von Anregungen sowie auf die Regelungen des § 47vVGO hingewiesen werden. Die Bekanntmachung und Bereitstellung der Unterlagen im Internet gem. § 4a Abs. 4 BauGB ist erfolgt.

Großpöna,

Bürgermeister

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom **##.08.202#** zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Großpöna,

Bürgermeister

Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes „Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal“ festgemäß vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeinde Großpöna geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss vom **##.##.2022** (Beschluss-Nr. GR-##-##) berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt. Bei Sammelanregungen erfolgte keine Einzelmitteilung.

Großpöna,

Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Großpöna hat den Bebauungsplan „Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal“, bestehend aus der Planzeichnung vom **##.##.2022** und den textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. GR-2022-##) sowie der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt.

Großpöna,

Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplanes „Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal“, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom **##.##.2022** wird hiermit ausgesetzt.

Großpöna,

Bürgermeister

Die Übersetzung der Grenzen und Bezeichnung der Flurstücke im Plan mit der amtlichen Flurkarte wird beschleunigt.

Borna, den

Landratsamt des Landkreises Leipzig
 Untere Genehmigungsbehörde

Rechtsverbindlichkeit

Die Genehmigung des Bebauungsplans „Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal“ ist bekannt im Amtsblatt der Gemeinde Großpöna, runderschau Nr., am **##.##.##** gemacht worden.

Dabei wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB), auf die Vorschrift des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 5 BauGB).

Großpöna,

Bürgermeister

Gemeinde Großpöna

Bebauungsplan „Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal“

Gemeinde: Großpöna

Planverfasser: **seacon** 27.06.2022
 Secon Ingenieurbüro GmbH
 Seconstraße 7, Hain 14 04179 Leipzig

Planverfassung gemäß

| Datum/Unterschrift |
|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| § 4 (1) BauGB | § 1 (1) BauGB | § 4 (2) BauGB | § 3 (2) BauGB | § 4a (1) BauGB | § 10 (1) BauGB | § 10 (3) BauGB |
| 27.06.2022 | | | 23.06.2022 | | | |