

# Teil A PLANZEICHNUNG

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung "Tankstelle Großpösna"



SO	TH 6,0 m
0,8	84 m²
o	FD

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

**SO Tankstelle** Sondergebiet [ § 11 BauNVO ]

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
[ § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO ]  
**0,8** Grundflächenzahl als Höchstmaß

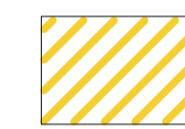
GH max. 4,00 m Höchstmaß der Gebäudehöhe

DH max. 6,00 m Höchstmaß der Überdachung

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**  
[§9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO]

o offene Bauweise  
Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
[§9 (1) Nr.11 und (6) BauGB]



**GRÜNFLÄCHEN**  
[§ 9 Abs.1 Nr. 15 + 22 BauGB]

Verkehrsr Grün

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans [§9 (7) BauGB]

10 Bemaßung in Metern

Erläuterung Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Höhe freistehende Überdachung
Bauweise	Dachform

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE**

295/12 Flurstücksnummern

152,3 Geländehöhe, Bestand

Flurstücksgrenzen

Gebäude geplant

### TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Sonstiges Sondergebiet – Tankstelle (§ 11 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO ist die Anlage einer Tankstelle mit Shop-Gebäude, Waschhalle und dazugehörigen Werbeanlage einschließlich der für die Betreuung der Tankstelle erforderlichen Nebenanlagen zulässig. Darin eingeschlossen sind weiterhin erforderliche Anpassungen des Tankstellenangebotes hinzu alternativen Kraftstoffen und Ladesäulen.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO ist die höchstzulässige Grundfläche im Sinne § 19 BauNVO mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Betriebsflächen der Tankstelle mit einer Fläche von 3.000 m².

2.2 Die Höhe der Gebäude ist durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe begrenzt. Die Gebäudehöhe darf maximal 4,00 m betragen.

2.3 Die Überdachung der Tankstelle wird mit einer Höhe von max. 6,00 m festgesetzt.

2.4 Bezugspunkt für die Gebäudehöhe und die Überdachung ist die Geländehöhe der Fahrbahn des bestehenden Tankbereiches mit 152,37 m ü. NHN.

2.5 Die Gebäudehöhe und Überdachung darf für technische Aufbauten, z.B. Photovoltaik um max. 1,50 m überschritten werden.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Bauliche Anlagen sind im sonstigen Sondergebiet nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Davon ausgenommen sind Verkehrswege und betriebsnotwendige Nebenanlagen.

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil ist eine Verkehrsfläche mit einer besonderen Zweckbestimmung als Gehweg festgesetzt.

**5. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

5.1 Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen ist im Trennsystem in das vorhandene Regenwasserleitungsnetz des Pösna Parks abzuleiten.

5.2 Das anfallende Niederschlagswasser der neu zu errichtenden Gebäudeteile, Dachflächen des Shop-Gebäudes und der Tankstellenüberdachung ist über eine Speicherblockrigole zurückzuhalten und gedrosselt über einen Überlauf in das Regenwasserleitungsnetz mit max.

**6. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (Solarfestsetzung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)**

6.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

6.2 Werden Gebäude und Anlagen ersetzt, sind gilt die Solarfestsetzung 6.1. entsprechend.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

**7. Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 2 SächsBO)**

7.1 Die maximale Höhe der freistehenden Werbeanlage mit Preisanzeige darf 11,0 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Der Bezugspunkt des Geländes ist mit 152,37 m ü. NHN festgesetzt.

7.2 Werbeanlagen im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden dürfen die gebaute Wandhöhe nicht überschreiten.

7.3 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung oder Ähnliches. Eine Blendwirkung ist auszuschließen.

**8. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)**

8.1 PKW - Stellplätze, Zufahrten und Wege innerhalb des Grundstücks sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. Betonpflaster auszuführen. Davon ausgenommen ist die flüssigkeitsdichte Fahrbahn im Tankbereich der Tankstelle.

8.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Raseneinsaat ist eine standortgerechte Saatgutmischung zu verwenden. Die Anlage von Kies- oder Schotterflächen ist unzulässig.

8.3 Versickerungseinrichtungen (Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme) sind zulässig.

8.4 Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerfläche ist nicht zulässig.

**Genehmigung**

Das Landratsamt Leipzig hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung „Tankstelle Großpösna“ mit Bescheid vom ..... AZ .....gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt

**Rechtsverbindlichkeit**

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung „Tankstelle Großpösna“ ist am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Großpösna, rundschau Nr. .... bekannt 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. 3 BauGB).

Großpösna, Bürgermeister

Großpösna, Bürgermeister

Großpösna, Bürgermeister

Großpösna, Bürgermeister

Großpösna, Bürgermeister

**9. Außenbeleuchtung**

9.1 Von der Beleuchtung darf keine Blendwirkung auf Wohngebiete und den öffentlichen Verkehrsraum ausgehen.

9.2 Die Beleuchtung der Tankstelle ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Für die Beleuchtung der Tankstelle sind abgeschirmte, insektenfreundliche LED- Lampen, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist, zu verwenden.

Hinweise

**1 Schutz des Oberbodens**

„Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG)“. Der Einsatz von Pestiziden, speziell Herbiziden ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verboten. Der Oberboden (Mutterboden) ist bei Einzelvorhaben zu sichern, zu schützen und wieder zu verwenden.

**2 Bohranzeige- / Bohrergebnismittlungspflicht**

Im Falle der Durchführung von Erkundungsbohrungen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG) vom 30. Juni 2020 hingewiesen. Danach besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (zuständige B-hörde) nach § 8 Geologiedatengesetz, zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

**3 Altlasten**

Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt.

Falls während der Baumaßnahme altlastenrelevante Sachverhalte (z.B. Auffinden von Abfall, organoleptische Auffälligkeiten) auftreten sollten, sind diese zu dokumentieren. Das Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig ist darüber umgehend zu informieren (vgl. § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz Sächs-KrWBodSchG).

**4 Denkmalschutz**

Es besteht eine Meldepflicht von Bodenfinden gemäß § 20 SächsDSchG.

(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

(2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit



**Gemeinde Großpösna**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung "Tankstelle Großpösna"

ENTWURF



Quelle: Geoport Sachsen

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A Planzeichnung  
Teil B Textliche Festsetzungen

Vorhabenträger:

Anschrift:  
JET Tankstellen Deutschland GmbH  
Retail Sales  
Caffamacherreihe 1  
20355 Hamburg

Planbearbeitung:

**planart 4**  
Büro für Stadtentwicklung  
und Freiraumplanung  
Anschrift:  
Shakespearestraße 5  
04107 Leipzig



Maßstab 1: 500

Stand: 16.10.2023

Telefon: +49 (0)341 9609080  
Telefax: +49 (0)341 9609078  
info@planart4.de  
www.planart4.de

**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 – vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

**VERFAHRENSVERMERKE**

Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnung der Flurstücke im Plan mit der amtlichen Flurkarte für das nördliche Plangebiet wird bescheinigt.

Borna, den Landratsamt des Landkreises Leipzig  
Vermessungsamt

Der Gemeinderat der Gemeinde Großpösna hat am 19.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung "Tankstelle Großpösna" in der Gemarkung Großpösna der Gemeinde Großpösna gefasst. (Beschluss-Nr. GR-2022-57)  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 07.07.2023 im Amtsblatt der Gemeinde Großpösna, rundschau Nr. 7/2023, erfolgt.

Großpösna, Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Großpösna hat am 26.06.2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Tankstelle Großpösna“ bestehend aus der Planzeichnung vom 26.06.2023, den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung und der Begründung gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr. 2 gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. (Beschluss-Nr. GR-2023-23)

Großpösna, Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Tankstelle Großpösna“, bestehend aus der Planzeichnung vom 26.06.2023, den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung und der Begründung, haben nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Großpösna, rundschau Nr. 7/2023 vom 07.07.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2023 bis 18.08.2023 öffentlich ausgelegt.

Großpösna, Bürgermeister

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.07.2023. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 11.07.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Der Entwurf und die Begründung wurden entsprechend § 4a Abs. 4 auf Datenträger bereitgestellt.

Großpösna, Bürgermeister

Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Tankstelle Großpösna“ fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeinde Großpösna geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss vom ..... (Beschluss-Nr. ....) berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt. Bei Sammelanregungen erfolgte keine Einzelmitteilung.

Großpösna, Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Großpösna hat am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung „Tankstelle Großpösna“, bestehend aus der Planzeichnung vom 16.10.2023, den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. ....) und der Begründung zugestimmt.

Großpösna, Bürgermeister

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Tankstelle Großpösna“, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom ..... wird hiermit ausgefertigt.

Großpösna, Bürgermeister