

Planzeile A (Planzeichnung)
Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

GEe eingeschränktes Gewerbegebiet

Im Plangebiet zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 "Geräuschkontingenterierung" weder tags (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente	L _{EK} in dB	
	tags	nachts
Gebietstafel		
GEe I	18.414,70	61
GEe II	65.424,60	60
GEe III	37.725,30	64

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{EK,k} durch L_{EK,k,j} + L_{EX,k} + L_{ZUS,k} zu ersetzen ist.

Richtungssektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	36,0°	156,0°	5	5
B	156,0°	246,0°	0	0
C	246,0°	36,0°	3	3

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

OK 9.0 maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter

GRZ 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung gemäß Maßnahmenbeschreibung

6. Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses: Graben zur Wasserrückhaltung

7. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i. V. m. § 16a BauGB)

Flächen für Aufschüttungen zum Zweck der Verringerung von Schäden durch Starkregen (Überflutungsschutz)

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

M1 Maßnahmenbezeichnung

Anpflanzen: Bäume

Bezeichnung Teilfläche Emissionskontingent tags / Emissionskontingent nachts

9. Sonstige Planzeichen

Richtungssektor mit Zusatzkontingente

Richtungssektorengrenze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFLR1 und 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 6 BauNVO)

Bemaßung in Metern

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung im Zusammenhang der Baugruppenbezeichnung

Grundflächenzahl (GRZ) Höhe der baulichen Anlagen im Mittel über dem Bau

Bauweise

II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 8 Abs. 6 BauGB

Flürgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Bestandsgebäude

Geländehöhe ü. NNH in m

Versorgungsleitung unterirdisch mit Bezeichnung

geplante Trafostation EnviaM

Planzeile B (Textliche Festsetzungen)

I. textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

1.1 Festgesetzt ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe gemäß § 8 BauNVO, unterteilt in die Teilgebietsflächen GEe I, GEe II und GEe III.

1.2 Innerhalb der Teilgebiete GEe I, GEe II und GEe III sind folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zugelassen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgelände
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

1.4 Nicht zugelassen sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Vergnügungsläden (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-19 BauNVO)

2.1 Eine Überschreitung der jeweils festgesetzten Grundflächenzahlen innerhalb der Teilgebietsflächen GEe I, GEe II und GEe III im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

2.2 Als unterer Bezugspunkt für die jeweils festgesetzte maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) gilt die mittlere Höhe der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen von den jeweiligen Grundstücksgrenzen.

2.3 Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf durch die Durchführung von Reparatur- und Wartungsarbeiten erforderliche Bauteile, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie aus Immissionsschutzgründen erforderliche Schornsteine und Anlagen um maximal 5 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Für das gesamte eingeschränkte Gewerbegebiet GEe ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Gebäudelänge von über 50 m sind zulässig.

4. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung als Überflutungsschutz ist auf der gesamten Länge von 773 m und einer Breite von 3,6 m ein Überflutungsschutzgraben in Form einer Mulde mit einer mittleren Geländehöhe von 1,0 m unter Geländeoberfläche (Böschungssneigung 1 : 1,75) anzulegen.

5. Flächen für Aufschüttungen

Innerhalb der als Flächen für Aufschüttungen festgesetzten Flächen ist auf der gesamten Länge von 773 m ein Wall mit einer durchgängig 0,5 m breite Walkreihe mit einer abzuböschenden Fläche von jeweils 1,75 m (Böschungssneigung 1 : 1,75) anzulegen.

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

6.1 M1 - Anlage eines begründeten Überflutungsschutzgrabens

Auf den als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung als Überflutungsschutz festgesetzten Flächen ist ein Kräuterrasen mit standortgerechtem, heimischem Saatgut anzulegen und zu unterhalten.

6.2 M2 - Anpflanzen einer Baum-/Strauch-Hecke

Auf den Flächen des herzustellenden Walls und eines südlich davon anschließenden 10 m breiten Grünstreifens ist auf einer Fläche von ca. 7.000 m² eine Baum-/Strauch-Hecke anzulegen.

6.3 M3 - Anlagen von extensiv genutztem Grünland

Entlang der Gleislinie ist auf einer Fläche von ca. 0,16 Hektar durch Ansaat und Pflege ein extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.

6.4 G1 - Ergänzung einer straßenbegleitenden Baumreihe

Entlang der B97 und als Erweiterung der vorhandenen Baumreihe sind 10 standortgerechte heimische Bäume in einem Pflanzabstand von 9-10 m anzupflanzen. Es sind Bäume als Hochstamm zu verwenden. Die Pflanzungen sind mit einem Wildverbisschutz zu versehen, für die Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Jungpflanzungsphase, 2 Jahre Entwicklungsphase).

6.5 G2 - Anlegen von Grünflächen und Ansaatrasen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Grünflächen in Form einer gestalteten Abstandsfläche anzulegen, die auch durch Gehölzpflanzungen ergänzt werden können.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFLR 1: Festgesetzt ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Abwasserdruckleitung PEHD DA 150 und zugunsten des Betreibers der Mittelspannungsleitung MS.

GFLR 2: Festgesetzt ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Gashochdruckleitung TN 110. Die Fläche innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts GFLR 2 ist für die Dauer des Bestehens der Leitungen von baulichen Anlagen freizustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 i. V. m. Abs. 1a Nr. 2 BauGB). Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung einer Aufschüttung, die zum Zweck des Überflutungsschutzes in einem Teilbereich erforderlich ist.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Archäologie/Denkmalrecht

Das Vorhaben unterliegt der Genehmigungspflicht entsprechend § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, vor Erdarbeiten etc. an einer Stelle auszuführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Das Landratsamt Nordsachsen ist gemäß § 4 Abs. 1 SächsDSchG die für die Entscheidung über das Vorhaben zuständige Denkmalschutzbehörde. Der Antrag ist schriftlich unter Beiliegung aussagekräftiger Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen. Das Landratsamt für Archäologie Sachsen ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. 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 Fachbehörde mit einer Verletzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

2. Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten i. S. d. § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z. B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 15 Abs. 3 SächsKW-BodSchG vom 22. Februar 2019 die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 19 Abs. 1 SächsKW-BodSchG zuständigen Behörde (hier: LfA Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen. Die Beeinträchtigung auch des nicht verletzten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18915 „Bodenarbeiten“, sowie DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sind einzuhalten.

3. Begrenzung von Geothermiebohrungen

Erdwärmesondenanlagen sind wasserrechtlich erlaubnisspflichtig. Bei geplanten Erdwärmesondenanlagen ist mit einer Bohrlochbegrenzung durch die untere Wasserberandung des Landratsamtes Nordsachsen zu rechnen.

4. Hinweis zu externen Kompensationsmaßnahmen

M4: Anpflanzung von Windschutzhecken

Folgende Maßnahmen sollen in der Gemeinde Jesewitz auf gemeindeeigenen Flächen umgesetzt werden:

Fläche 1: Auf den Flurstücken 52/1 und 50/7 der Gemarkung Liemehna Flur 1 ist auf einer Fläche von ca. 4.240 m² eine vorhandene straßenbegleitende Gehölzreihe auf Seiten des Intensivackers zu vertrettern.

Fläche 2: Auf dem Flurstück 235/5 der Gemarkung Wölpern Flur 1 ist auf den gesamten verfügbaren 7.660 m² eine Feldhecke anzupflanzen.

Einzelheiten zu den Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen, die Sicherung der Maßnahmen muss bis zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Erwerb von Okokontopunkten

Der verbleibende Kompensationsbedarf soll durch den Erwerb von Okokontopunkten aus einer Okokontomaßnahme bei Oschatz des Zentralen Flächenmanagements ZFM Sachsen erzielt werden. Die Sicherung muss bis zum Satzungsbeschluss erfolgen.

5. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Bei baulichen Maßnahmen im Plangebiet sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG einzuhalten. Die Überprüfung der Einhaltung dieser Vorschriften erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BNatSchG durch die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Die Vorschriften können bei Umsetzung der folgenden Maßnahmen eingehalten werden:

Aufstellen eines Amphibienschutzzaunes (V-AFB1)

Es ist ein Amphibienschutzzaun entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches zu errichten. Der Zaun muss vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten im gleichen Jahr von Anfang April bis zum Ende der Bauarbeiten/alternativ Ende Oktober funktionstüchtig aufgestellt werden. Er ist mit einer Mindesthöhe von ca. 50 cm und einer glatten Folie aufzustellen. Es ist darauf zu achten, dass die Zauntrasse regelmäßig beidseitig vom Aufwuchs freigehalten wird. Die Funktionstüchtigkeit des Zaunes ist regelmäßig zu dokumentieren.

Bauzeitenregelung (V-AFB2)

Erdarbeiten sind frühestens nach der Frühjahrswanderung von Amphibien (Knoblauchkröte) und nach dem Aufstellen des Amphibienschutzzaunes zu beginnen.

6. Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen (V5)

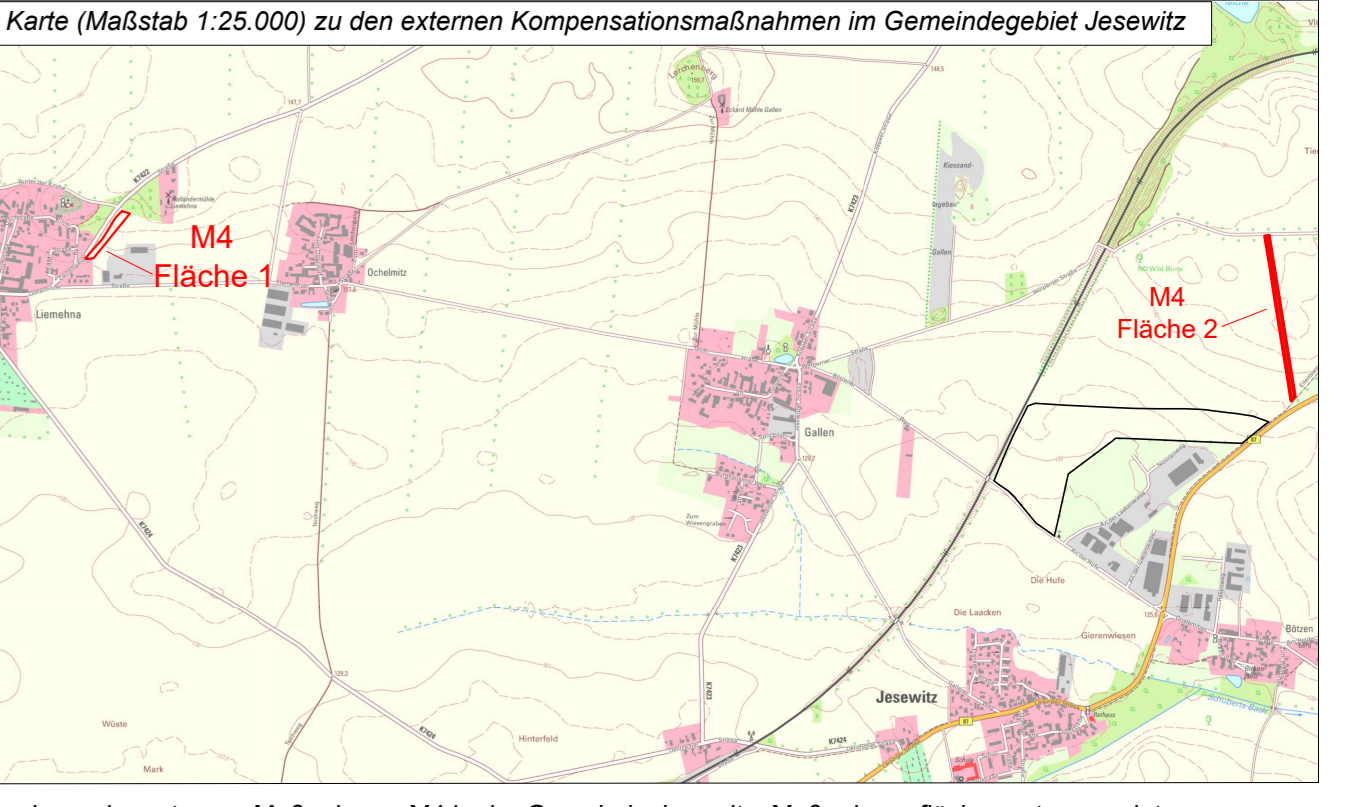
Die neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen im Plangebiet sind technisch und konstruktiv so zu errichten, mit Leuchtmitteln versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind.

7. Hinweis für Störfallbetriebe

Entsprechend dem einschlägigen Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbefähigten Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ (Arbeitsgruppe „Fortsetzung des Leitfadens „Störfall-GS-1“ - 2. überarbeitete Fassung vom 2010 i. V. m. Ergänzungen und Korrekturen Stand 16.12.2020, KAS-18) ergeben sich in Abhängigkeit von den gehandhabten Stoffen und deren Gefahrenklassen Abstände von 200 m bis 1.500 m zwischen Betriebsbereichen und überiegend dem Wohnen bzw. schutzbefähigten Gebieten dienenden Flächen (Achtungsabstand). Bei Einhaltung dieser Abstände kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass im Falle eines schweren Unfalls mit relativer Sicherheit keine ernsthaften Gefahren im Sinne des Störfallrechts auf umliegende, schutzbedürftige Nutzungen zu erwarten wären.

8. Hinweis zur Errichtung einer Transformatorstation

Zur Versorgung des Baugebietes ist die Errichtung einer Transformatorstation erforderlich. Für den Standort benötigt der Netzbetreiber eine Versorgungsfläche von ca. 5 m x 6 m. Den Standort der Trafostation wird die envia Mitteldeutsche Energie AG mittels Eintragung einer Dienstbarkeit ins Grundbuch sichern.



Karte (Maßstab 1:25.000) zu den externen Kompensationsmaßnahmen im Gemeindegebiet Jesewitz

Lage der externen Maßnahmen M4 in der Gemeinde Jesewitz. Maßnahmenflächen rot umrandet. Geltungsbereich schwarz umrandet (DTK10 © geoSN Sachsen - https://www.govdata.de/dl-deby-2-0)

Fläche 1: Flurstücke 52/1 und 50/7 der Gemarkung Liemehna Flur 1

Fläche 2: Flurstück 235/5 der Gemarkung Wölpern Flur 1

Verfahrensvermerke

1. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand:). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Eilenburg, Siegel Landratsamt LK Nordsachsen Vermessungsamt

Jesewitz, Siegel Tauchnitz, Bürgermeister

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Jesewitz hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Eilenburg, Siegel Landratsamt LK Nordsachsen

3. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erfolgt mit Maßgabe durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom unter dem Aktenzeichen

Eilenburg, Siegel Landratsamt LK Nordsachsen

4. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats vom übereinstimmt.

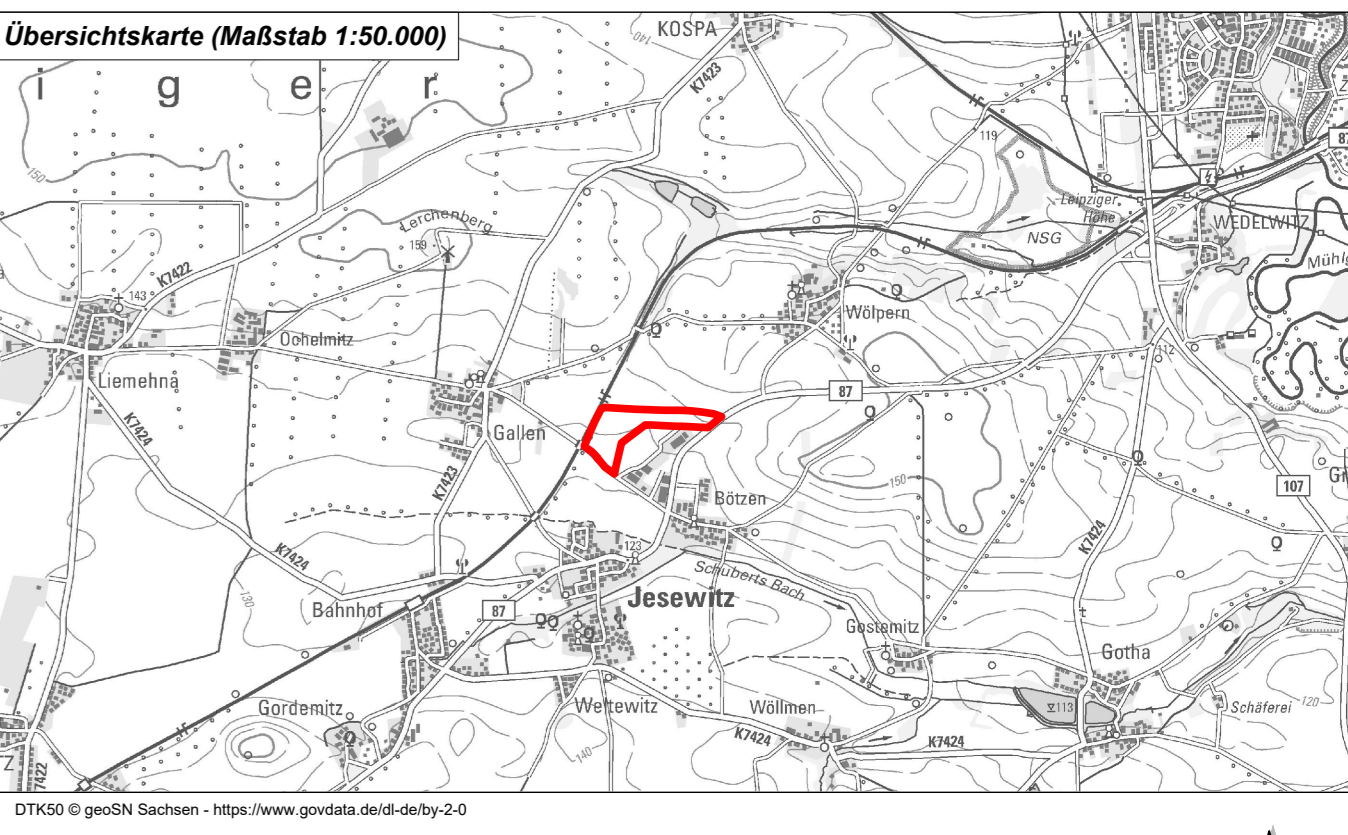
Ausgefertigt, Jesewitz, Siegel Tauchnitz, Bürgermeister

5. Die Genehmigung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am örtlich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§ 214 BauGB) sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Jesewitz, Siegel Tauchnitz, Bürgermeister



Übersichtskarte (Maßstab 1:50.000)

© 2020 © geoSN Sachsen - https://www.govdata.de/dl-deby-2-0

Red line: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan "Erweiterung GE/GI Jesewitz"

gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. 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.

Planzeichenerverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. 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) i. d. F. 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.

planaufstellende Kommune

Gemeinde Jesewitz
 Alte Dorfstraße 1, 04838 Jesewitz
 Tel.: 034241-50283 E-Mail: gemeindeamt@jesewitz.de

Entwurfsverfasser

büro|noblisch|
 Zur Mulde 25, 04838 Zschopau
 Tel.: 03423-758600 E-Mail: zschepplin@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89 UTM-33N
 Nordsachsen
 Gemarkung: Jesewitz, Gallen und Wölpern

Höhenbezug: DHHN 2016
 Gemeinde: Jesewitz
 Flurstück: verschiedene

Datum

Geszt.	Name	Unterschrift
06.11.24	EF	[Signature]
25.11.24	EF	[Signature]
25.11.24	Kno	[Signature]

Bebauungsplan "Erweiterung GE/GI Jesewitz"

Entwurf

Projektor: 21.064
Phase: Entwurf

Plan-Namen: 20241125_Entwurf_PZ.pdf
Plan-Maße: 1.189 mm x 710 mm

Blatt 1 von 1