

**Planteil A (Planzeichnung)**

Planzeichenerklärung gem. PlanZV

**I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

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

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

OK 18,0 max. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter GRZ 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

GFZ 2,4 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

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

Baugrenze abweichende Bauweise

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

Einfahrtsbereich  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Art der baulichen Nutzung		Erläuterung der Nutzungsschablone
Geschossflächenzahl (GFZ)	Grundflächenzahl (GRZ)	
Bauweise	Höhe der baulichen Anlagen	

3 Bemaßung in Metern

114,70 über DHHN Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

**II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Normcharakter, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

Flurstücksgrenze Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

**Planteil B (Textliche Festsetzungen)**

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

**I. textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

1.1 Es ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

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

2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist für das Gewerbegebiet auf 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

2.2 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 2,4 als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im Gewerbegebiet ist auf maximal 18,0 Meter festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist der eingetragene Höhenpunkt (auf der Airtterminalstraße) im DHHN 2016 gemäß Planeinschrieb.

2.4 Technisch notwendige Aufbauten (Kamin, Aufzugsschacht, Entlüftungsanlagen oder ähnliches) sind ohne Höhenbegrenzung zulässig

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO)

3.1 Für das gesamte Gewerbegebiet wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen größer 50 Meter sind zulässig, wobei die Abstandsflächen einzuhalten sind.

4. Festsetzungen zu Dachform und Dachflächen Photovoltaik

4.1 Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (Solarmindestfläche) mit Photovoltaikmodulen auszustatten.

**II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

1. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gemäß § 20 SächsDSchG Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind. 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 Verkürzung der Frist einverstanden ist.

**Verfahrensvermerke**

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

Wiedemar, ..... Siegel .....  
 Ganzer, Bürgermeister

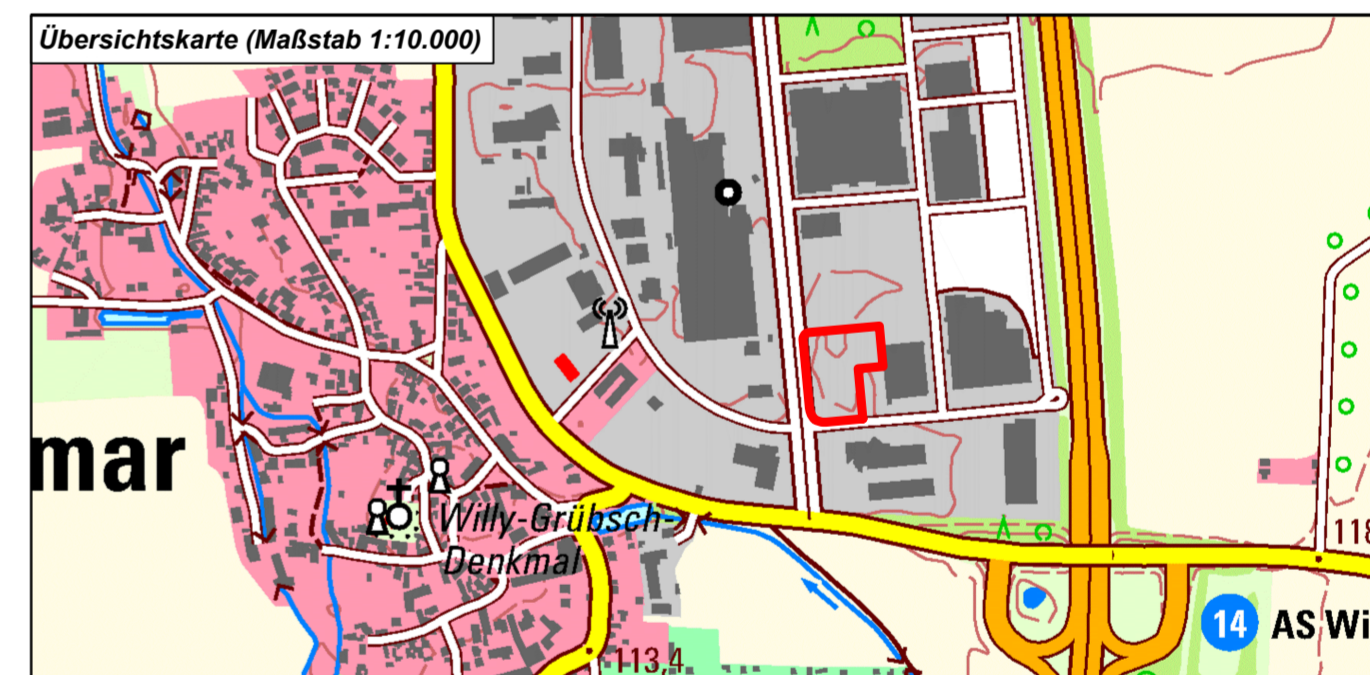
2. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats vom ..... übereinstimmt.

Wiedemar, ..... Siegel .....  
 Ganzer, Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Wiedemar am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Wiedemar, ..... Siegel .....  
 Ganzer, Bürgermeister



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs "Gewerbegebiet Airtterminal-Straße / Hans-Grade-Straße"

**gesetzliche Grundlagen** Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (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 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

**planaufstellende Kommune**

Gemeinde Wiedemar  
 Hallesche Straße 38, 04509 Wiedemar  
 fon 03420740450 gemeinde@wiedemar.de

**Entwurfsverfasser**

**büro.knoblich**  
 Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
 Am Bahnhof 8, 04519 Rackwitz OT Zschortau  
 fon (0 33 62) 8 83 61-0 email: info@bk-landschaftsarchitekten.de

**Lagebezug:** ETRS89.UTM-33N **Höhenbezug:** DHHN 2016  
**Landkreis:** Nordsachsen, Leipzig **Gemeinde:** Wiedemar  
**Gemarkung:** Wiedemar, Flur 3 **Flurstück:** verschiedene

	Datum	Name	Unterschrift
<b>Gezei.</b>	28.11.24	Stü	
<b>Bearb.</b>	16.12.24	Stü	
<b>Gepr.</b>	17.01.22	Kno	

**Bebauungsplan gemäß §13a BauGB**  
**"Gewerbegebiet Airtterminal-Straße / Hans-Grade-Straße"**

Entwurf

**Projektnr.:** 24-092 **Plan-Name:** 20241216\_24-092\_A0.pdf **Maßstab:** 1:500 **Blatt:** 1  
**Phase:** Entwurf **Plan-Maße:** 590 mm x 594 mm