

Planteil A (Planzeichnung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

GRZ 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

OK 172,0 maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016

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

Baugrenze

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

Einfahrt

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

Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Abschirmgrün und gemäß Maßnahmebeschreibung CEF1

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, 25a und 25b BauGB)

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

CEf1 Schaffung von Ersatzlebensräumen für Reptilien

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

A1 Entsiegelung und Begrünung von Böschungsflächen

G1 Entsiegelung von Böschungsflächen

7. Sonstige Planzeichen

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

GE	GRZ 0,8	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
a	OK 172,0	abweichende Bauweise	maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK)

3 m Bemaßung in Meter

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

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

geplante Gebietskulisse des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Endmoränenlandschaft zwischen Taucha und Eilenburg"

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 30 BNatSchG): gesetzlich geschütztes Biotop (Quelle: Kreisbiotope LK Nordsachsen, Stand: 14.08.2024)

Böschung (gemäß Entwurfsvermessung mit Stand: 04.07.2024)

Ferngasleitung (FGL), unterirdisch (ONTRAS Gastransport GmbH) mit 2,0 m Schutzstreifen beidseitig der Trassenachse

unterer Höhenbezugspunkt in Meter über NHN im DHHN2016 (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Geltungsbereich des B-Plans "Am Milchberg"

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 § 8 BauNVO)

1.1 Es sind Gewerbebetriebe und Anlagen zur Gewinnung und Weiterverarbeitung von Biogas und Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie zulässig. Lagerhäuser und Lagerplätze sind zulässig, sofern sie eine wirtschaftliche Einheit mit den zulässigen Betrieben bilden. Sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Nicht zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie, selbstständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO.

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

2.1 Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
2.2 Unterer Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) von 172,0 m ist die Höhe des Meeresspiegels. Bezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016.
2.3 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (OK) durch technische Auf- und Einzelbauten (z.B. Antennen, Blitzschutz) sowie Lüftung-/Ablufrohre und -kamine um bis zu 5,0 m ist zulässig.

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

3.1 Die Bauweise ist im GE als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf, unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes, 50 m überschreiten.
3.2 Zäune, Wartungsflächen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

4.1 CEF1: Schaffung von Ersatzlebensräumen für Reptilien
Innerhalb der Maßnahmenfläche CEF1 sind an geeigneten Stellen, jeweils in lockerer, unregelmäßiger Anordnung folgende Maßnahmen einzubringen:
- Anlage von Sandhügeln
- Anlage von Steinriegeln
- Anlage von Holzhaufen
- Anlage von Winterquartieren
Es sind jeweils 2 der zuvor benannten Elemente in einem Abstand von maximal 10 m zueinander anzulegen. Die Umsetzung der Maßnahme CEF1 hat vor der Umsiedlung der Eidechsen zu erfolgen. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.2 G1: Entsiegelung von Böschungsflächen
Auf den mit G1 gekennzeichneten Böschungsflächen sind die im Bereich des ehemaligen Güllebeckens vorhandenen Planen und Vliese auf einer Fläche von ca. 0,31 ha vollständig rückzubauen, auch im Bereich der sich daran anschließenden Böschungsoberkanten.

4.3 A1: Begrünung von Böschungsflächen
Die mit A1 gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist auf einer Fläche von ca. 0,13 ha vollständig zu entsiegeln und dauerhaft zu begrünen. Das Entwicklungsziel ist eine extensive begrünte Fläche.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SachsBO)

5. **Einfriedigungen**
Die zulässige Höhe der Einfriedung inklusive Übersteigerschutz darf maximal 2,50 m über Geländeneiveau betragen. Zäune sind als Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen. Die Herstellung von Einfriedungen hat vorzugsweise durch Erdspeieße, maximal mit Punktfundamenten zu erfolgen. Streifenfundamente sind unzulässig. Die Einfriedung muss einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm aufweisen. Eine Errichtung der Einfriedung außerhalb des GE ist nicht zulässig.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. **Archäologie/Denkmalerschutz**
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 Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

2. **Hinweis zur Lage im Bauschutzbereich**
Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des gemäß § 17 LuftVG für den Flugplatz (Sonderlandeplatz) Taucha bestimmten Bauschutzbereiches. An diesem Standort sind demnach bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 195 m über NHN (einschließlich Kaminen, Antennen u.ä.) ohne weiteres zulässig. Die Planung höherer Bauwerke ist jedoch im Einzelfall mit der Luftfahrtbehörde abzustimmen.

3. **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:

V-AFB1: Umsiedlung von Reptilien
Im Bereich der südlichen Böschung bzw. im Bereich der vorgesehenen Eingriffe, sind Reptilienschutzzäune zu errichten. Die Herstellung der Zäune hat in den Wintermonaten zu erfolgen. Bei einer Rodung des Gehölzbestandes sind die Wurzelstubben im Boden zu belassen. Der Zaun ist den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Auf eine sachgerechte Ausführung der Zaunstellung ist zu achten: Senkrechte und fallfreie Errichtung, Abdichten der Verbindungsstellen der einzelnen Teilstücke, Eingraben des Zauns mind. 10 cm in den Boden oder Anschüttung mit Sand als Schutz vor Unterwanderung. Mit Beginn der Aktivitätsphase der Eidechsen (ab März/April) ist die Fläche regelmäßig zu Begehen und vorgefundene Individuen in die vorgesehene Ausweichfläche CEF1 umzusetzen. Nach Umsetzung aller Individuen, kann der Zaun zurückgebaut werden. Die Baufelderäumung hat direkt im Anschluss zu erfolgen um ein erneutes Einwandern zu verhindern.

V-AFB2: Schutz bestehender Zauneidechsen-Habitats vor betrieblichen Einwirkungen
Die Rohbodenbereiche der südlichen Böschungen sind vor einem Ablagern von Materialien zu schützen. Hierbei sind die unversiegelten Bereiche bis an die versiegelten Flächen heran optisch und unterstützend baulich, bspw. durch Zäune, Findlinge, Betonpoller etc., abzutrennen. Die Maßnahmen sind zu erhalten, solange die Flächen durch Zauneidechsen besetzt sind.

4. **Hinweis zur Kompensationsmaßnahme A1:**
Es ist autochthones Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 5 „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden. Die Saatgutmischung sollte Pflanzen für magere Standorte mit unterschiedlichen Wurzelhorizonten beinhalten. Zur zusätzlichen Sicherung der Böschung können geotechnische Verfahren angewendet werden. Ggf. ist vor der Ansaat eine Schicht Mutterboden mit geringer Mächtigkeit aufzubringen. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

5. **Hinweis zur Gestaltungsmaßnahme G1:**
Für eine bessere Gebrauchsfähigkeit des Grundstücks können im Bereich der mit G1 gekennzeichneten Flächen anstelle von Böschungen Stützmauern errichtet und Erdaufschüttungen durchgeführt werden.

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.

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

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.

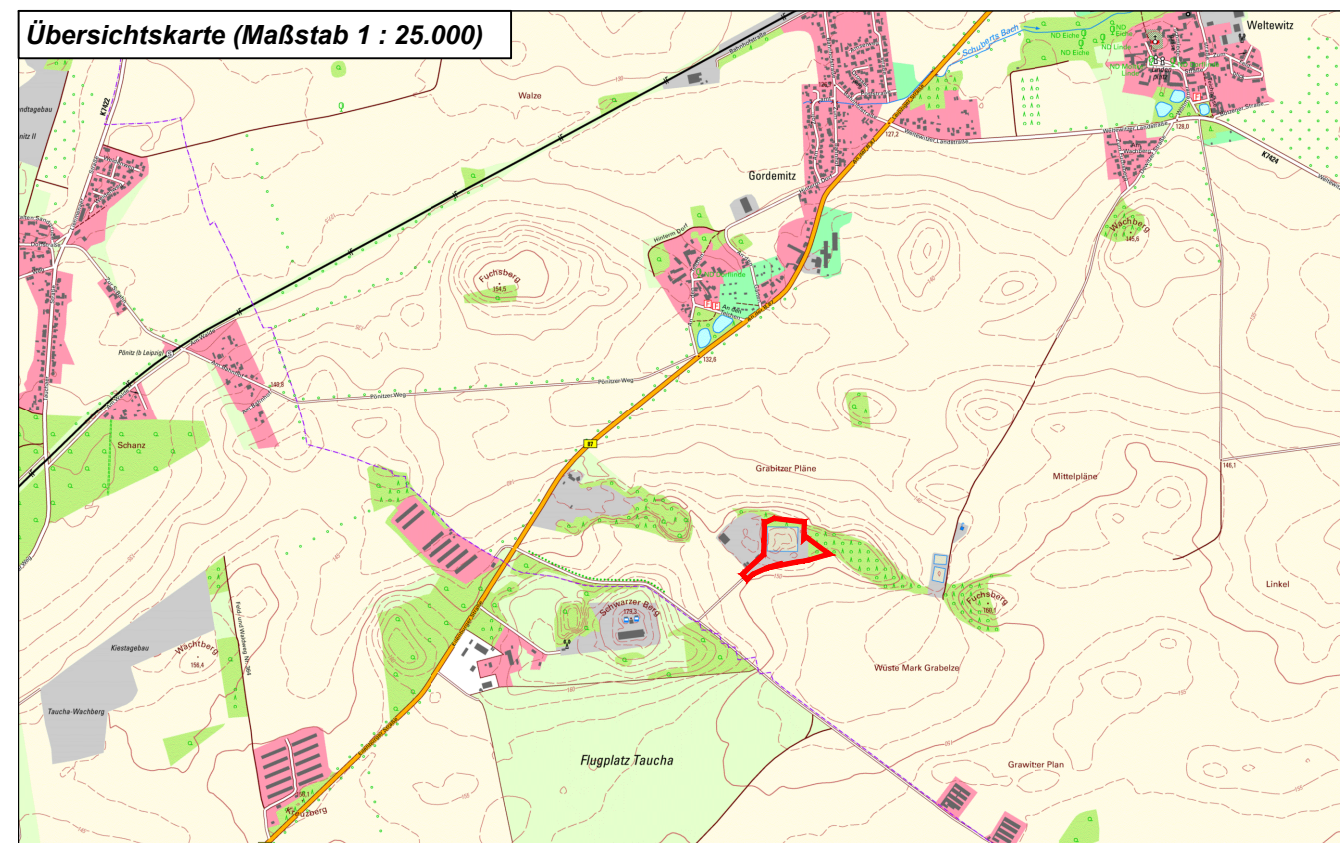
Jesewitz, Siegel
Tauchnitz, Bürgermeister

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

Ausgefertigt, Jesewitz, Siegel
Tauchnitz, Bürgermeister

4. 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, wurde am ortsüblich 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Jesewitz, Siegel
Tauchnitz, Bürgermeister



DTK10 © geoSN Sachsen - https://www.govdata.de/dlt-by-2-0
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs "Biosgasanlage Am Milchberg, Nr. II"

gesetzliche Grundlagen Baugesetzbuch 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 i.d.F. Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

planaufstellende Kommune Gemeinde Jesewitz
Alte Dorfstraße 1, 04838 Jesewitz
fon (03 42 41) 5 02-63 fax (03 42 41) 5 77-93

Entwurfsverfasser büro knoblich
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 email info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89 UTM-33N **Höhenbezug:** DHHN2016
Landkreis: Landkreis Nordsachsen **Gemeinde:** Jesewitz
Gemarkung: Jesewitz, Flur 4, Flur 6 **Flurstück:** verschiedene

Datum	Name	Unterschrift
21.11.24	Rus	
18.02.25	Rus	
18.02.25	Kno	

Bebauungsplan
Biogasanlage "Am Milchberg, Nr. II" OT Gordemitz
Vorentwurf

Projektnr.: 24-058 **Plan-Name:** 20240712_VE_A0.pdf **Maßstab** **Blatt** 1
Phase: Vorentwurf **Plan-Maße:** 780 mm x 560 mm **1:1.000** **1 Bl.**