



**Planteil A**  
Planzzeichenerklärung

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

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

- eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- sonstiges Sondergebiet - "Nahversorgung" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- max. zulässige Verkaufsfächenzahl
- Zulässige Emissionskontingente in dB(A) Tag / Nacht

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

- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in m (Oberkante der Gebäude)

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

- Baugrenze
- abweichende Bauweise
- offene Bauweise

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

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Zweckbestimmung: Parkplatz

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

- private Grünflächen, Zweckbestimmung: gemäß Maßnahmenbeschreibung
- öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: gemäß Maßnahmenbeschreibung

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

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bezeichnung der Maßnahme

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 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. 5 BauNVO)

**II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanVZ und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter und nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**

- Bemäßung in m
- Flurstücksgrenze
- Bestandsfläche
- Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze
- Geltungsbereichsgrenzen angrenzender B-Pläne
- 30 m Waldabstand gem. § 25 Abs. 3 SächsWaldG
- Festgestellte Waldfläche außerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 2 SächsWaldG und Bestandsbäume auf Nachbargrundstück
- Bestandsbäume auf Bahnhofstraße
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind oder für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltafähernden Stoffen belastet sind (Umgrenzung Deponiekörper) (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB)
- Versorgungsleitungen (Bestand)
  - unterirdisch - Stromleitung
  - unterirdisch - Telekommunikationsleitung
  - unterirdisch - Trinkwasserleitung
  - unterirdisch - Gasleitung
  - Hydrant

**Planteil B**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen der am 14.09.1999 in Kraft getretenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Stadt Zwenkau sowie des am 09.12.1993 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 2 „BZ-Bahnhofstraße - Leichenweg-Reichsbratrasse“ außer Kraft.

**Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen 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 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Das als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzte Baugebiet mit seinen drei Teilflächen (TF) dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie der dazugehörigen Erschließungsanlagen und Stellplätze einschließlich überdachter Stellplätze.

1.2 Die Verkaufsfächenzahl (VKF) gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfäche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig ist. Als Grundstücksfläche im Sinne dieser Festsetzung gilt diejenige Fläche des Baugrundstücks, die innerhalb des Sondergebietes liegt.

Im SO „Nahversorgung“ sind ausschließlich zulässig:

- Betriebe des Lebensmittelhandels als Supermarkt/Vollsortimenter mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfäche von maximal 2.000 m<sup>2</sup> inkl. ergänzende Handels- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Bäckerei- und Imbissbetriebe, Postfiliale) mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfäche von maximal 100 m<sup>2</sup>, ausgenommen sind Vergnügungstatellen;
- Betriebe des Lebensmittelhandels als Discounter mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfäche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> sowie
- Drogeriemärkte mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfäche von maximal 695 m<sup>2</sup>.

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

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist in den Baugebieten unzulässig; dies gilt auch für Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

2.2 Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO.

**III. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Die Bauweise ist innerhalb des SO sowie in den GE 1 als abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind auch Gebäudelingen über 50 m, der seitliche Grenzabstand ist jedoch einzuhalten. Im GE 2 ist eine offene Bauweise festgesetzt.

1.3 Bei Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Zwenkauer Liste, darf der Anteil der zentralrelevanten Nebenassortimente gemäß der Sortimentsliste 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

**„Zwenkauer Liste“ zur Definition zentral- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Zwenkau, BBE Handelsberatung GmbH, 2022, S. 74). Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)**

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<b>Lebensmittel, Getränke</b>	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11) Fachzeitschriften mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
<b>Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik</b>	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75) Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
<b>Zeitschriften / Zeitschriften</b>	Zeitschriften und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
<b>Blumen</b>	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
<b>Apotheken</b>	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentralrelevante Sortimente	
<b>Medizinische und orthopädische Artikel</b>	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
<b>Bücher, Papier, Schreibwaren</b>	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2) Bücher (WZ-Nr. 47.61.0)
<b>Büroorganisation</b>	
<b>Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat</b>	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3) Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1) Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
<b>Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</b>	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Haushaltsbetriebe, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (aus WZ-Nr. 47.51) Einzelhandel mit besapten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogeräte (aus WZ-Nr. 47.54) Augenoptik (WZ-Nr. 47.78.1) Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2) Haushaltsbetriebe, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien, Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
<b>Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrophotokopiergeräte</b>	
<b>Foto, Optik</b>	
<b>Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände</b>	
<b>Musikalienhandel</b>	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
<b>Uhren, Schmuck</b>	Uhren, Eklektikwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
<b>Spiele, Spielzeug, Spielwaren, Spielzeugwaren</b>	Spielzeug und Spielwaren (WZ-Nr. 47.65)
<b>Sportartikel, Sportartikel</b>	Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmobil, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
<b>Fahrräder und -zubehör</b>	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

1.4 Die Gewerbegebiete werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind nicht erheblich beiliegende Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbauwerke zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Verkaufsfächen als untergeordneter Bestandteil von im Plangebiet ansässigen Handels- oder produzierenden Betrieben (sog. Annexhandl.), sofern die Verkaufsfäche dem Hauptbetrieb räumlich und funktional zugeordnet ist, ausschließlich Waren aus eigener Herstellung bzw. aus dem Leistungsspektrum des Betriebs angeboten werden und die Verkaufsfäche gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (bei max. 10 % der Geschossfläche) können ausnahmsweise zugelassen werden.

Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Vergnügungstatellen (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Einzelhandelsbetriebe (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als selbstständige Nutzung (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sind nicht zulässig.

1.5 In den festgesetzten Teilflächen 1 bis 3 des sonstigen Sondergebietes sowie in den Gewerbegebieten sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (EK) nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.1.

Flächenbezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Emissionskontingente L <sub>eq</sub> in dB(A)	
		tags	nachts
SO – TF 1	9.584	67	52
SO – TF 2	4.083	65	50
SO – TF 3	2.619	63	48
GE 1	3.587	64	49
GE 2	1.445	63	48
Stellplatzfläche	1.604	59	44

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

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist in den Baugebieten unzulässig; dies gilt auch für Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

2.2 Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO.

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

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Die Bauweise ist innerhalb des SO sowie in den GE 1 als abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind auch Gebäudelingen über 50 m, der seitliche Grenzabstand ist jedoch einzuhalten. Im GE 2 ist eine offene Bauweise festgesetzt.

- 3.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- Überbaubare Flächen innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sowie innerhalb des SO sind als vollversiegelte Flächen auszuführen. Die anfallenden Niederschlagswasser sind gezielt zurückzuführen, zur Verdunstung zu bringen oder abzuleiten.
- 3.3 Eine Unterschreitung der baurechtlichen Abstandsflächen ist entlang der Planstraße B im SO und GE 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 6 Abs. 2 SächsBO bis höchstens zur Straßenmitte zulässig.
- 3.4 Innerhalb der gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG nachrichtlich dargestellten Waldabstandsflächen sind Gebäude und bauliche Anlagen mit Feuerstätten unzulässig.
4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 4.1 **M1 - Entwicklung einer Laub-Strauch-Hecke:** Innerhalb der festgesetzten Flächen M1 sind auf einer Fläche von mind. 1.440 m<sup>2</sup> Laub-Strauch-Hecken zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Heckensträucher gemäß Pflanzliste 1 der Maßnahmenbeschreibung in der Begründung in einer Qualität (Zv ob 60-120 cm) als flächige Bepflanzung mit einem Abstand von 1,20 x 1,20 m zu pflanzen. Zusätzlich sind mindestens 11 Bäume als Heister (v.H.H. Höhe 175-200 cm, StU ab 6 cm) oder als Hochstämmen (mindestens 3x, StU 10-12 cm) mit einem Pflanzabstand von ca. 6 m in die Hecke aus Pflanzliste 2 zu integrieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungsphase, 2 Jahre Entwicklungsphase). Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 4.2 **M2 - Eingrünung im Osten und Süden des Plangebietes mittels Hecke:** Innerhalb der festgesetzten Flächen M2 sind auf einer Länge von mind. 235 m 3-reihige linienhafte Heckenstrukturen auf einer Breite von mind. 5 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste 1 der Maßnahmenbeschreibung in der Begründung in der Qualität Zv ob. Höhe 100-150 cm in einem Pflanzabstand von 1,00 bis 1,20 m x 1,20 m zu pflanzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungsphase, 2 Jahre Entwicklungsphase). Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 4.3 **M3 - Eingrünung des Gewerbegebietes GE 1 und des Sondergebietes mittels Hecke:** Innerhalb der festgesetzten Flächen M3 ist auf einer Länge von mind. 55 m und einer Breite von mind. 3 m eine einreihige 2-reihige Heckenstrukturen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste 1 der Maßnahmenbeschreibung in der Begründung in der Qualität Zv ob. Höhe 100-150 cm in einem Pflanzabstand von 1,00 bis 1,20 m x 1,20 m zu pflanzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungsphase, 2 Jahre Entwicklungsphase). Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 4.4 **M4 - Eingrünung des Gewerbegebietes GE 2 mittels Hecke:** Innerhalb der festgesetzten Flächen M4 sind auf einer Länge von mind. 40 m und einer Breite von mindestens 3 m eine linienhafte 2-reihige Heckenstrukturen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste 1 der Maßnahmenbeschreibung in der Begründung in der Qualität Zv ob. Höhe 60-120 cm in einem Pflanzabstand von 1,00 bis 1,20 m x 1,20 m zu pflanzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungsphase, 2 Jahre Entwicklungsphase). Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 4.5 **M5 - Gehölzpflanzungen auf den Stellflächen:** Innerhalb des SO sind die herzustellenden Stellplätze durch die Anlage einer begrünter Fläche mit einer Mindestgröße von 2,30 x 5,00 Metern zu unterbreiten, es ist mindestens eine Grünfläche je 6 Stellplätze herzustellen. Die Stellplätze sind ohne Unterbrechung zulässig. Je Grünfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste 3 der Maßnahmenbeschreibung in der Begründung als Hochstamm mit einem Stammumfang Ø = 14 cm zu erhalten. Es sind mindestens 39 Bäume zu pflanzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungsphase, 2 Jahre Entwicklungsphase). Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 4.6 **M6 - Begrünung von Dachflächen im Sondergebiet:** Dachflächen von Flachdächern sowie fachgeneigter Dächer bis 20° Dachneigung, einschließlich der Dachflächen der Staffelechsen, sind naturnah zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächen für notwendige technische Anlagen oder Dachflächen mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kalte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung. Der Mindestanteil der zu begrünenden Dachflächen an allen zur Begrünung geeigneten Dachflächen eines Gebäudes muss in der Summe bei 15 % liegen, wobei die Verteilung der Begrünung auf die einzelnen Dachflächen frei erfolgen kann. Die Dachbegrünung ist fachgerecht anzulegen. Es ist die Artenswahl aus Pflanzliste 4 zu verwenden. Für eine Dauer von 3 Jahren sind Pflegemaßnahmen zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungsphase, 2 Jahre Entwicklungsphase).
- 4.7 **M7 - Ausführung des Parkplatzes im Osten als unversiegelte Fläche:** Wege, Stellplätze und Pflasterungen sind aus wasser- und luftdurchlässigem Material (wie Splitt, Rasenpflaster, wassergebundene Decks, Okopflaster) herzustellen. Deckschichten aus bituminös gebundenen Materialien (Asphalt etc.) und zementgebundene Materialien (Straßenbeton etc.) sind für Stellplatzflächen, Terrassen und Wege unzulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit, wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 4.8 **M8 - Vollversiegelung der überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet GE 1, GE 2 und im SO:** Die überbaubaren Flächen innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sowie innerhalb des SO sind als vollversiegelte Flächen auszuführen. Die anfallenden Niederschlagswasser sind gezielt zurückzuführen, zur Verdunstung zu bringen oder abzuleiten.
- 4.9 **M9 - Eingrünung südlich der Planstraße C und östliche Geltungsbereichsgrenze mittels Hecke:** Innerhalb der festgesetzten Flächen M9 sind auf einer Fläche von mind. 1.750 m<sup>2</sup> 5-reihige Heckenstrukturen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste 5 der Maßnahmenbeschreibung aus Tab. 6 in einer Qualität (Zv ob 60-120 cm) als flächige Bepflanzung mit einem Abstand von 1 bis 1,50 x 1,50 m zu pflanzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungsphase, 2 Jahre Entwicklungsphase). Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 4.10 **M10 - Umsetzung von (Wald-)Ameisen:** Sofern sich besiedelte Waldameisenester im Baugebiet befinden, sind diese fachgerecht zu bergen und umzusetzen, bevor die Bauarbeiten beginnen. Die Ameisenester sind durch einen Ameisenleger durchzuführen. Als geeigneter Zeitpunkt sind Juni und Juli zu wählen. Als strukturell adäquater Standort ist die Offenlandfläche südlich des Plangebietes zu wählen.
- II. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)**
- 5. Werbeanlagen**
- 5.1 Es sind nur Werbeanlagen an der Stelle der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in grellen, aufdringlichen und wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauchlicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind nicht zulässig. Es sind insektenerschöndende Leuchtmittel unter Verwendung von warmweißem Licht zu verwenden.
- 5.2 Im SO und in den Verkehrsflächen ist je ein beleuchteter Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 15,0 m sowie Einfahrtszeichen mit Werbesymbol zulässig. Unterer Bezugspunkt ist der Höhenpunkt 125,19 m NHN gemäß Planenschnittriss.
- III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- (1) **Denkmalchutz/Archäologie:** Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgegenstände, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich der Denkmalbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstätte 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 Verfügung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht hinzuweisen. Vor Beginn der Maßnahmen ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalbehörde, zu stellen. Das Landratsamt für Archäologie ist vor exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abruch-, Ausschüttungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baugenehmigungsstelle ist ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.
- (2) **Stellplätze:** Die Ermittlung und Herstellung der erforderlichen Stellplätze und Fahrradabstellplätze erfolgt gemäß § 49 SächsBO in Verbindung mit der Richtzahlentabelle der VwSächsBO. Auf Grundlage der geplanten Verkaufsfächen ergibt sich ein rechnerischer Stellplatzbedarf von 181 Stellplätzen. Sofern diese Anzahl nicht vollständig innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden kann, ist im Baugenehmigungsverfahren eine Abklärung nach Maßgabe der Stellplatzabbeurteilung der Stadt Zwenkau in der jeweils geltenden Fassung zu regeln.
- (3) **Altlasten:** Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb einer im Altlastenverzeichnis des Landratsamtes Landkreis Leipzig geführten Altanlage (AKZ 79100391 mit der Bezeichnung „ehem. Stadtdampfwerk“). Die Bauarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten. Im Falle von Erdarbeiten innerhalb der von der Planung konkret betroffenen Bereiche ist anfallendes potenziell belastetes Bodenmaterial entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Vorschriften fachgerecht zu untersuchen, zu behandeln und - sofern erforderlich - ordnungsgemäß zu entsorgen. Altlastenrelevante Auffälligkeiten sind unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Die Altlastenuntersuchung bildet die Grundlage für die im Bebauungsplan vorgesehenen vorsorgenden Maßnahmen zum Schutz von Boden und Grundwasser. Zur Vermeidung eines verstärkten Niederschlagswassereintrags und einer damit verbundenen Mobilisierung von Schadstoffen innerhalb des vorhandenen Deponiekörpers sind im Plangebiet flächige Versiegelungen vorgesehen (vgl. Maßnahme M8). Diese Maßnahmen dienen der Sicherung des Bestands und wirken entlastend auf das Schutzgut Grundwasser.
- (4) **Berechtig./Grundwasserermesseltelle:** Im Plangebiet befindet sich eine Grundwasserermesseltelle der Art MVB 1 - Baugrubenversiegelung. Baugruben Baugrubensicherung und Rodung der Gehölze sind außerhalb der Hauptbreite vorzunehmen (01.03 bis 30.09). Sollte dies aus vergaberrechtlichen Gründen nicht möglich sein, so ist zusätzlich die Vermeidungsmaßnahme VAF 2 anzuwenden.
- VAF 2 - Flächenfreigabe durch artenschutzrechtliche Begutachtung vor Baubeginn: Sollte der Baubeginn innerhalb der Hauptbreite liegen, ist vor Fällung von Gehölzen und der Baufreigabe das Baufeld durch eine artenschutzrechtliche Begutachtung freizulegen. Sollten sich im Baufeld Gehölze oder invertebratle Gehölze Brutplätze nachweisen lassen, so ist mit der Bauphase bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten.
- (5) **Niederschlagswasserentsorgung:** Eine Versicherung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der Lage innerhalb einer Abtattung nicht zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser ist zu verdunsten oder über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzugeben. Die Einleitung ist zu drosen- und bedarf der Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde. Ein detailliertes Niederschlagswasserkonzept ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.
- (6) **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:**
- VAF 1 - Baugrubenversiegelung, Baugruben Baugrubensicherung und Rodung der Gehölze sind außerhalb der Hauptbreite vorzunehmen (01.03 bis 30.09). Sollte dies aus vergaberrechtlichen Gründen nicht möglich sein, so ist zusätzlich die Vermeidungsmaßnahme VAF 2 anzuwenden.
- VAF 2 - Flächenfreigabe durch artenschutzrechtliche Begutachtung vor Baubeginn: Sollte der Baubeginn innerhalb der Hauptbreite liegen, ist vor Fällung von Gehölzen und der Baufreigabe das Baufeld durch eine artenschutzrechtliche Begutachtung freizulegen. Sollten sich im Baufeld Gehölze oder invertebratle Gehölze Brutplätze nachweisen lassen, so ist mit der Bauphase bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten.
- VAF 4 - Ersatznatistellen Vogel: Südlichen der Planstraße C sind Ersatznatistellen für Vogel anzubringen. Die Kästen sind vor den Gehölzfüllungen anzubringen, zu warten und mind. 10 Jahre vorzuhalten.

VAF 5 - Schutz der Fledermäuse (Artenschutzrechtliche Kontrolle vor Fällung und Ersatzvorkehrungen Nebenanlagen nach § 14 BauGB, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.)

(7) **Lichtmissionen:** Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Insekten ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung vorzusehen. Es wird empfohlen, Leuchtmittel mit warmerweißer Lichtfarbe (s 3.000 K) zu verwenden, die Beleuchtung nach unten auszurichten und seitliche bzw. nach oben gerichtete Lichtmissionen zu vermeiden. Leuchten sind möglichst geschlossen auszuführen (z. B. Schutzgitter IP54). Der Einsatz von zeit- oder präsenzabhängigen Steuerungen zur Reduzierung der Beleuchtungsdauer wird empfohlen.

(8) **DIN-Normen:** Die in Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können in der Stadterverteilung (S 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB), Bürgermeister-Amner-Platz 1, 04442 Zwenkau während der Dienstzeiten eingesehen werden.

(9) **Anzeige geologischer Untersuchungen:** Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweissdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LULG als zuständige Behörde in Sachsen anzugeben (§ 8 GeoDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln. Wenn seitens des LULG Bewertungen (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeoDG). Für eine sichere Planung der Neubauten ist eine standortbezogene und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunderkundung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

**Verfahrensvermerke**

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

Borna, ..... Siegel ..... Landratsamt Landkreis Leipzig Vermessungsamt

2. Der Stadtrat der Stadt Zwenkau hat in seiner Sitzung am ..... die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und die Abwägung darüber durchgeführt. Anschließend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Zwenkau, ..... Siegel ..... Schutz, Bürgermeister

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

Ausgefertigt, Zwenkau, ..... Siegel ..... Schutz, Bürgermeister

Zwenkau, ..... Siegel ..... Schutz, Bürgermeister

4. Die Erteilung der Genehmigung 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 ..... 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 Entschonung von Entschuldigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

**Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs „Nahversorgungsgebiet Bahnhofstraße“**

**gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baugenehmigungsverfahren (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanVZ) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 5), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

SächsBO (2018): Sächsische Bauordnung in der Fassung 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**

Stadt Zwenkau  
Bürgermeister-Amner-Platz 1, 04442 Zwenkau  
fon: (03 42 03) 5 09-0 email: bauamt@stadt-zwenkau.de

**Entwurfsvorfasser**

büro knoblich  
Zur Mühle 25, 04838 Zschepplin  
fon: (03 42 03) 5 09-0 mail: info@bu-knoblich-landschaftsarchitekten.de

**Lagebezug:** ETRS89-UTM-33N  
**Landkreis:** Leipzig  
**Gemarkung:** Zwenkau und Kötzschbar  
**Höhenbezug:** DHN 116  
**Gemeinde:** Stadt Zwenkau  
**Flurstück:** verschiedene

Datum	Name	Unterschrift
Gez. 31.07.25	Nam	
Bez. 23.04.26	Nam	
Gepr. 23.04.26	Kno	

**Bebauungsplan Nr. 46 „Nahversorgungsgebiet Bahnhofstraße“**  
Entwurf

**Projektnr.:** 25-064  
**Phase:** Entwurf

**Plan-Name:** 20260423\_BP.pdf  
**Plan-Maße:** 979 mm x 841 mm

**Maßstab:** 1:1.000  
**Blatt:** 1