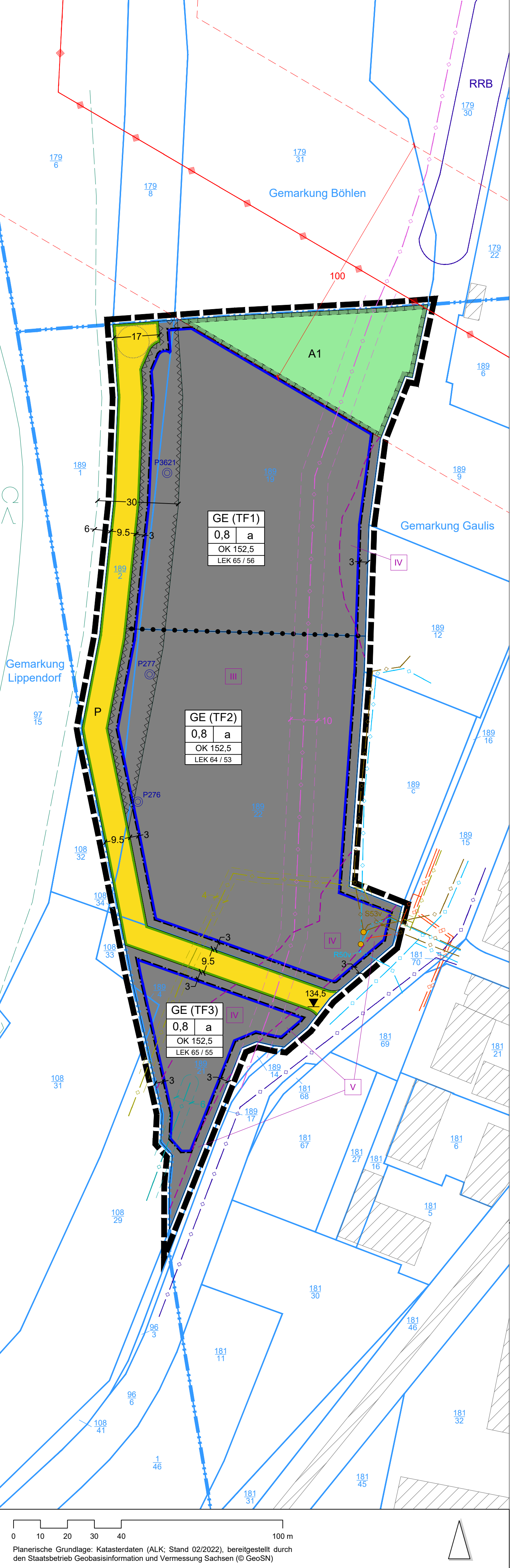




Planteil A

Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 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 152,5

maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter ü. NHN

GRZ 0,8

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

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

Baugrenze

a

abweichende Bauweise

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

P

private Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

private Grünfläche, 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 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

A 1

Bezeichnung der Maßnahmen

7. sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 25 Abs. 3 SächsWaldG)

Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

65 / 56

Emissionskontingente LEK tags / nachts in dB(A)

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise

Höhe baulicher Anlagen

Lärmkontingente tags / nachts

Erläuterung der Nutzungsschablone

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

bauliche Anlagen (Bestand)

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

9.5

Bemaßung in Meter

134.8

Geländehöhe in Meter ü. NHN

P276

aktive Grundwassermessstelle (LMBV, nachrichtliche Übernahme)

Wald- / Gehölzfläche

Grenze bestehender Wiederaufforstungsverpflichtungen

IV

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

RRB

Vorhaltefläche Regenrückhaltebecken

Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen und Anlagen (nachrichtliche Übernahmen)

Abwasserpumpstation (AZV Espenhain)

R50v

Anschlusssschacht Schmutz-/Regenwasser mit Bezeichnung (AZV Espenhain)

Hochspannungsleitung mit Freileitungsbereich, oberirdisch (380 kV Eula - Pulgar, 50 Hertz)

Nieder- und Mittelspannungsleitung, unterirdisch (Mittelnetz Strom)

Fernwärmeleitung mit Schutzstreifen, unterirdisch (LEAG)

Gasleitung mit Schutzstreifen, unterirdisch (Mittelnetz Gas)

Schmutzwasserleitung, unterirdisch (AZV Espenhain)

Regenwasserleitung, unterirdisch (AZV Espenhain)

Trinkwasserleitung, unterirdisch (Zweckverband Wasser/Abwasser Bornaer Land)

Drainageleitung, unterirdisch (ÖGP Böhlen)

Planteil B

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.1 Das auf drei Teilflächen (TF) festgesetzte Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Tankstellen, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten können ausnahmsweise zugelassen werden. Nicht zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als selbstständige Nutzung, Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter des täglichen Bedarfs auch an Endverbraucher verkaufen und Wohnungen für Aufsuchs- und Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

1.2 Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden gewerblich genutzten Flächen sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Fläche

Flächengröße in qm

tags [dB(A)]

nachts [dB(A)]

TF 1

8.458

65

56

TF 2

10.775

64

53

TF 3

2.636

65

55

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1 Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist gemäß Planeinschrieb als Höhe über Normalhöhennull (ü NHN) festgesetzt. Bezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN16).

2.2 Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO für die Durchführung von Reparatur- und Wartungsarbeiten erforderliche Bauteile, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie aus Immissionsschutzgründen erforderliche Schornsteine und Anlagen um bis zu 5 Meter überschritten werden.

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

3.1 Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen größer 50 Meter sind zulässig. Die Abstände zu den äußeren Grundstücksgrenzen sind entsprechend § 6 Abs. 5 SächsBO einzuhalten.

3.2 Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Fläche ist gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG die Errichtung von Gebäuden i.S.d. SächsBO und von baulichen Anlagen mit Feuerstätten nicht zulässig.

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

4.1 A1 - Entwicklung von extensiv genutztem Grünland: Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche ist ein extensiv genutztes Grünland zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist auf der Fläche Regiosaatgut in der Grundmischung (FLL RSM Regio) aus dem Ursprungsgebiet Mitteldeutsches Tief- und Hügelland fachgerecht anzusäen. Zur Pflege sind die extensiv genutzten Grünlandflächen 1- bis 2-mal jährlich zu mähen. Die 1.Mahd sollte nicht vor Mitte Juni, die 2. Mahd nicht vor Ende August stattfinden. Das Mahdgut ist von den Flächen zu beraumen, um diese auszuhagern.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 15 Abs. 2 SächsBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen. Es ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Innenbereich (schutzbedürftige Räume) ausgeschlossen werden können. Das gesamte bewertete Schalldämm-Maß R_{w, res} der Außenbauteile ist so zu wählen, dass sie mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1 : 2018-01, Abschnitt 7 entsprechen.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(1) Denkmalschutz: 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. 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. Ausführende Baufirmen sind schriftlich durch den Bauherrn auf die Meldepflicht hinzuweisen.

(2) Versorgungsleitungen: Innerhalb des Plangebiets befinden sich Versorgungsanlagen bzw. verlaufen Versorgungsleitungen des AZV Espenhain (Regen- und Schmutzwasser), der Mittelnetz Strom (Niederspannung), der Mittelnetz Gas (Gaschodruckleitung) sowie eine Fernwärmeleitung und eine Drainageleitung. Die Hinweise und Auflagen der Leitungsträger sind zu beachten, erforderliche Schutzstreifen sind von Bebauung und Bewuchs gemäß den Anforderungen der Leitungsbetreiber freizuhalten, so lange die Leitungen bestehen. Die nicht lagegenauen Leitungsverläufe und die dazugehörigen Schutzstreifen sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme Bestandteil der Planzeichnung. Die genaue Lage ist bei Bedarf bei den Leitungsträgern abzufragen oder vor Ort festzustellen.

(3) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen: V-AFB1 artenschutzrechtliche Kontrolle und Freigabe der Baufläche - Vor Aufnahme der Bauarbeiten sind die Baufläche und insbesondere die Randstrukturen auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (insb. Zauneidechsen) zu kontrollieren. Bei Negativnachweis (kein Vorkommen planungsrelevanter Arten) kann die Fläche zur Bebauung freigegeben werden. Sollten Zauneidechsen oder sonstige artenschutzrechtlich relevante Arten im Bereich der Bauflächen vorgefunden werden, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitere geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Der Baubeginn ist dementsprechend anzupassen.

(4) Externe Kompensationsmaßnahmen (Lage gemäß Übersichtskarte): A2 - Neuanlage eines Traubeneichen-Hainbuchenwalds in der Gem. Lippendorf FIST. 108/31, 108/29, 97/16; ca. 20.987 m²: Der Zielbiototyp der Waldneuanlage ist entsprechend IfUG (2022) an der potentiell natürlichen Vegetation des Betrachtungsraums als typischer Hainbuchen-Traubeneichenwald im Komplex mit grasreichem Hainbuchen-Traubeneichenwald anzusetzen. Es werden folgende heimische Laubbaumarten mit gewisser Trockenheitsresistenz empfohlen: Steileiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*). Die Pflanzungen der Baumarten sollten schachbrettartig erfolgen, um bei eventuellem Ausfallen einer Art, beispielsweise durch „Ackersterbe“ (Wurzelschwamm), einen Teilausfall des Bestands zu vermeiden. Die potentiell invasiven Arten sind zu entfernen und durch geeignete Pflegemaßnahmen ist das erneute Austreiben in der Entwicklungsphase der Zielbaumarten zu verhindern. Zudem ist im Übergang zu den Offenlandbereichen eine typische Waldrandgestaltung vorzunehmen, die mindestens eine Breite von 20 - 30 m erreicht. A3 - Pflanzung einer wegbegleitenden Hecke in der Gem. Lippendorf FIST. 108/41, 96/3, Gem. Gaulis FIST. 189/17, 189/14; insg. ca. 2.270 m²: Als Ausgleichsmaßnahme ist die Neupflanzung einer wegbegleitenden Hecke vorgesehen. Insgesamt weisen die zu beplantenden Flurstücke eine Länge von ca. 430 m auf, wobei die Breite zwischen 3 m und 10 m variiert. Es ist eine ein- bis zweireihige Laubstrauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m, d.h. je 2,25 m² Pflanzfläche wird ein Strauch gepflanzt. Dafür sind u.a. Sträucher der Arten Europäisches Pfaffenhütchen (*Eunonymus europaeus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Gem. Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Purgier Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) in etwa gleicher Anzahl zu berücksichtigen. Als Pflanzqualität sind 3x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von mind. 60 bis 100 cm aus dem Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland zu verwenden. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege). Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahr- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. A4 - Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke mit umlaufendem Krautsaum in der Gem. Böhlen FIST. 179/30; ca. 2.000 m²: Auf dem o.g. Flurstück soll auf ca. 2.000 m² die Neupflanzung einer Baum- und Strauchhecke mit umlaufendem Krautsaum vorgesehen. Die zu beplantende Fläche weist dabei eine Länge von ca. 130 m und eine Breite von ca. 15 m auf. Es ist eine mind. fünfreihige Baum- und Strauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Umlaufend um die Hecke ist eine durch Sukzession entstehende Krautsaumfläche von mind. 1,5 m Breite vorzusehen. Die zur Verwendung kommenden Strauch- und Baumarten (Pflanzqualität: 1 x verpflanzte Sträucher, mind. 60/100 - 100/150 cm bzw. Forstpflanzen und 1 x verpflanzte Heister, mind. 150 - 200 cm auf insgesamt 5 % der je Pflanzfläche verwendeten Gesamtstückzahl) sind dem Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland entsprechend zu wählen bzw. dem Forstvermehrungsgutgesetz zu entnehmen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m, d.h. je 2,25 m² Pflanzfläche wird ein Strauch/Heister gepflanzt. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege). Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahr- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren.

(5) Einsicht in DIN-Normen: Die der Planung zu Grunde liegenden DIN-Vorschriften können während der Dienstzeiten bei der Stadtverwaltung Böhlen, Karl-Marx-Straße 5, 04564 Böhlen eingesehen werden.

(6) Immissionsschutz: Auf das Plangebiet wirken Emissionen durch den Verkehrslärm der benachbarten Werkstraße sowie Gewerbelärm von innerhalb und außerhalb des Plangebiets. Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Büroräume) muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauwerke (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen. Innerhalb der überbaubare Grundstücksflächen der Baugebiete sind Lärmpegelbereiche nachrichtlich dargestellt. In den durch die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gebildeten Teilflächen gelten für alle Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer. Die in der DIN 4109 für diese Lärmpegelbereiche festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sollen bei der Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen eingehalten werden. Im Rahmen einer Grundrissorientierung sollen schutzbedürftige Räume an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
		erf. R _{w, res} des Außenbauteils in dB		
III	61 ... 65	40	35	30
IV	66 ... 70	45	40	35
V	71 ... 75	50	45	40

(7) Bergbaufolgen: Im Plangebiet ist großflächig mit dem Vorkommen von Hohlräumen und mächtiger anthropogener Auffüllungen (Kippenböden) im Zusammenhang mit früheren Bergbautätigkeiten zur Gewinnung von Braunkohle zu rechnen. Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenkonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 und die Einbeziehung eines vom sächsischen Oberbergamt anerkannten Sachverständigen empfohlen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere aktive Grundwassermessstellen der LMBV. Die Messstellen sind vor Beschädigungen zu schützen und zu erhalten, eine Zuwegung muss gewährleistet bleiben. Zudem muss die Zugänglichkeit zu den GWM auch inklusive Mess-, Probenahme- und Reparaturtechnik gewährleistet sein und bleiben.

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.

Borna,

Siegel

Landratsamt Landkreis Leipzig
Vermessungsamt

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

Böhlen,

Siegel

Berndt, Bürgermeister

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

Böhlen,

Siegel

Berndt, 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, 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Böhlen,

Siegel

Berndt, Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1:20.000)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Lage der externen Kompensationsmaßnahmen

gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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

Stadt Böhlen
Karl-Marx-Straße 5, 04564 Böhlen
fon (03 42 06) 60-90 mail stadverwaltung@stadt-boehlen.de

Entwurfsverfasser

büro.knoblich
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zur Mulde 25, 04838 Zschopplin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89 UTM-33N
Landkreis: Leipzig
Gemarkung: Gaulis

Höhenbezug: DHN 2016
Gemeinde: Stadt Böhlen
Flurstück: 189/4, 189/19, 189/21 und 189/22

	Datum	Name	Unterschrift
Gezel.	02.02.22	Tir	
Bearb.	30.04.26	Wal	
Gepr.	14.06.22	Kno	

Projektnr.: 20-177
Phase: Entwurf

Plan-Name: 20260430_E_BP.pdf
Plan-Maße: 841 mm x 594 mm

Maßstab: 1:1000

Blatt: 1
1 Bl.

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet westlich der Werkstraße"

Entwurf