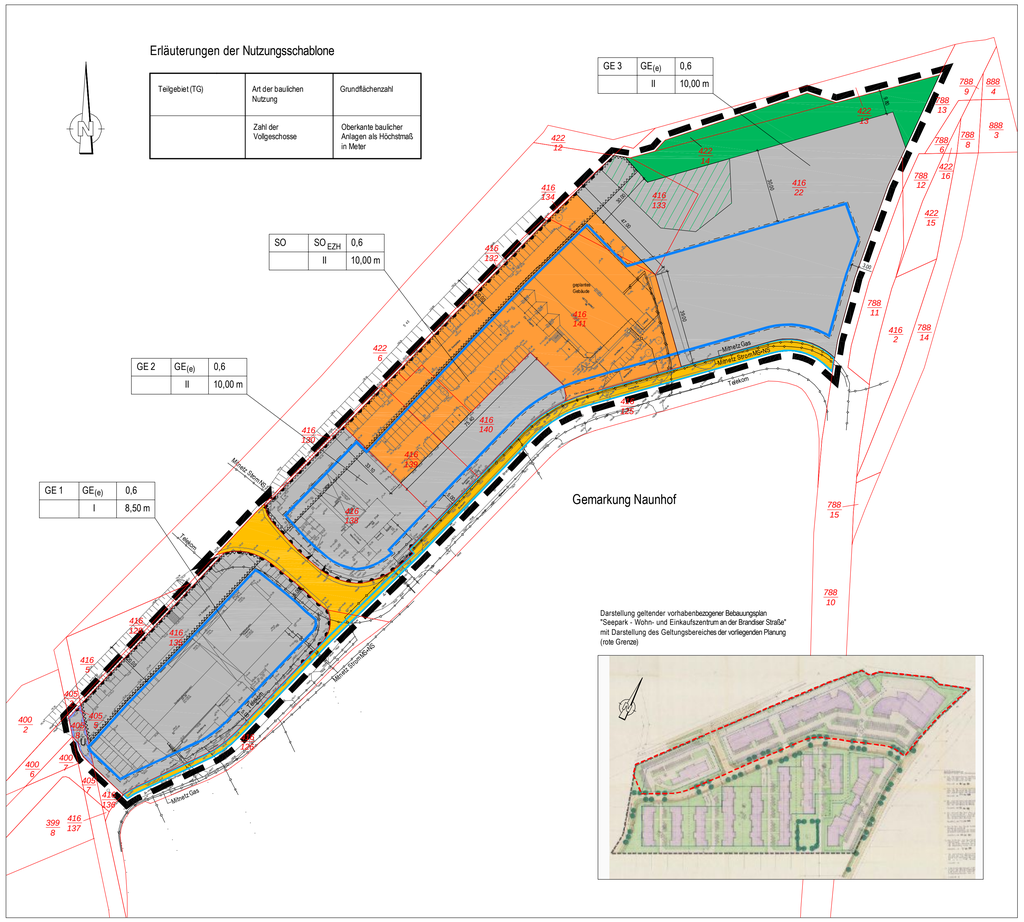
VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN

"Handel und Gewerbe im Seepark an der Brandiser Straße"

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN — RECHTSGRUNDLAGE

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- GE(e) — eingeschränktes Gewerbegebiet — § 8 BauNVO
- SO — Sonstiges Sondergebiet — § 11 Abs. 2 BauNVO

Zweckbestimmung:
z.B. EZH — großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- z.B. 0,8 — Grundflächenzahl — §§ 16, 19 BauNVO
- z.B. I — Zahl der Vollgeschosse
- z.B. OK 8,50 m — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter — §§ 16, 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze — § 23 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- ö — öffentliche Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- zulässiger Ein- und Ausfahrtbereich — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Wald — § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

- Flächen für Wald
- Flächen für Waldumwandlung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB
- Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind — § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Ü — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Überschwemmungsgebiet Parthe — § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Zweckbestimmung: Trinkwasserschutz Zone III A — § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 Abs. 6 BauGB

- unterirdisch, Bestand

3. BESTANDSANGABE

- Flurstücksgrenze
- 331/3 — Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1 Festgesetzt wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

1.1.2 Innerhalb des Sondergebietes ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.070 m² zulässig.

1.1.3 Dem Lebensmittelmarkt zugeordnet ist darüber hinaus ein Laden des Lebensmittelhandwerks mit maximal 75 m² Verkaufsfläche zulässig.

Weiterhin ist der Naunhofer Nachbarschaftsladen mit einer Verkaufsfläche von maximal 75 m² zulässig.

1.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.2.1 Für die GE 1 bis GE 3 werden eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 sind von den gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig sind und die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.2 Es ist nur innerhalb des GE 2 eine Tankstelle zulässig.

1.3 Festsetzungen zum Einzelhandel innerhalb der Gewerbegebiete

1.3.1 Innerhalb der Gewerbegebiete GE1 bis GE 3 sind zulässig:

- nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment eine Verkaufsfläche von 75 m² nicht überschreiten.
- ein Tankstellenshop für das GE 2
- Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, keine zentrenrelevanten Sortimente gemäß der unter TF 1.3.4 festgesetzten „Naunhofer Liste" führen und nicht mehr als 10 % der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche aufweisen.

1.3.2 Nicht zulässig sind in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment.
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmen sich nach der unter TF 1.3.4 festgesetzten, ortsspezifischen Sortimentsliste (Naunhofer Liste).

1.3.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

- in den Gewerbegebieten GE1 bis GE3 Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß dem Anlagetyp des „Naunhofer Nachbarschaftsladens" bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 75 m²
- im Gewerbegebiet GE1 ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 450 m².

1.3.4 Naunhofer Sortimentsliste

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtiernahrung
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten 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 Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: Fortschreibung EHZK, Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

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

Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 131,00 m über NHN festgesetzt.

Die Grundflächenzahl darf für Stellplätze bis zu einer Grenze von 0,9 überschritten werden.

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)

In den Gewerbegebieten und dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sind Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Bauverbotszone zulässig.
Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.0 Von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Bauverbotszone ist von Hochbauten gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 Sächsisches Straßengesetz freizuhalten. Auch bauliche Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, die Hochbauten sind, sowie Werbeanlagen sind nicht zulässig.
Ausnahmsweise zulässig ist die innerhalb der Bauverbotszone liegende überbaubare Grundstücksfläche im GE 2.
Weiterhin sind offene Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten und dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zulässig.

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

Gehölzentnahmen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

6.0 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je 500 m² Grundstücksfläche sind ein heimischer Großlaubbaum sowie je 100 m² Grünfläche 10 heimische Laubsträucher mit einer Wuchshöhe von mindestens 2 m, gruppenweise zusammengefasst, zu pflanzen.

7.0 Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes GE 2 wird für die Unterhaltung der vorhandenen Niederspannungsleitung der MitNetz Strom ein Leitungsrecht in einer Breite von insgesamt 2,00 m zugunsten des Versorgers festgesetzt.

HINWEISE

Belange des Waldes

Für die in Anspruch zunehmende Waldfläche (grün schraffiert) ist eine Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 Abs. 1 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen notwendig.

Die Errichtung von Gebäuden sowie baulicher Anlagen mit Feuerstätten müssen mindestsens 30 m vom Wald entfernt sein (§ 25 Abs. 3 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen).

Wasserhaushalt

Zur Einleitung von Oberflächenwasser in den Betonwerksgraben ist gemäß § 8 Absatz 1 (1. Halbsatz) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis im Rahmen der Genehmigungsplanung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Leipzig zu stellen. Das Einleiten von Stoffen in ein Gewässer stellt nach § 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG eine Gewässerbenutzung dar.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Das Verfahren für den Bebauungsplan „Handel und Gewerbe im Seepark an der Brandiser Straße" wurde durch Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Naunhof vom 5. September 2019 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28. September 2019 in den Naunhofer Nachrichten Nr. 09/2 ortsüblich bekannt gemacht.

   Naunhof, den.....

   Siegel — Conrad, Bürgermeisterin

   Der Stadtrat der Stadt Naunhof hat in seiner Sitzung am 5. September 2019 den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Handel und Gewerbe im Seepark an der Brandiser Straße" mit Begründung gebilligt und zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

   Naunhof, den.....

   Siegel — Conrad, Bürgermeisterin

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung vom 7. Oktober 2019 bis einschließlich 8. November 2019 erfolgt.
   Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist in den Naunhofer Nachrichten Nr. 09 am 28. September 2019 erfolgt.
   Darüber hinaus konnten die ausliegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Stadt Naunhof und über das zentrale Internetportal des Landes eingesehen werden.

   Naunhof, den.....

   Siegel — Conrad, Bürgermeisterin

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19. September 2019 unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

   Naunhof, den.....

   Siegel — Conrad, Bürgermeisterin

4. Der Stadtrat der Stadt Naunhof hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes „Handel und Gewerbe im Seepark an der Brandiser Straße" mit Begründung einschließlich Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Naunhof, den.....

   Siegel — Conrad, Bürgermeisterin

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Handel und Gewerbe im Seepark an der Brandiser Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom .... bis zum .... im Bauamt der Stadtverwaltung Naunhof, Bauamt Zimmer 3.03, Markt 1, 04683 Naunhof nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, in den Naunhofer Nachrichten Nr. .... am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Darüber hinaus konnten die ortsübliche Bekanntmachung sowie die ausliegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Stadt Naunhof unter ..... eingesehen werden.

   Naunhof, den.....

   Siegel — Conrad, Bürgermeisterin

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... um Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden. Der Entwurf wurde entsprechend § 4a Abs. 4 BauGB auf der Homepage der Stadt Naunhof in der Zeit vom ..... bis zum ..... eingestellt. Sofern ein Träger öffentlicher Belange über keinen Internetzugang verfügte, erfolgte die Abstimmung unter Zusendung der Planunterlagen.

   Naunhof, den.....

   Siegel — Conrad, Bürgermeisterin

8. Der Stadtrat der Stadt Naunhof hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Anregungen am ..... geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Naunhof, den.....

   Siegel — Conrad, Bürgermeisterin

9. Der Stadtrat der Stadt Nauenhof hat am ..... den Bebauungsplan „Handel und Gewerbe im Seepark an der Brandiser Straße" als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gleichen Tage gebilligt.

   Naunhof, den.....

   Siegel — Conrad, Bürgermeisterin

10. Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Plan mit der amtlichen Flurkarte mit Stand ..... wird bescheinigt.
    Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

    Borna, den — (Siegel) Landratsamt des Landkreises Leipzig, Vermessungsamt

11. Ausfertigungsvermerk
    Der Bebauungsplan „Handel und Gewerbe im Seepark an der Brandiser Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ..... ausfertigt.

    Naunhof, den.....

    Siegel — Conrad, Bürgermeisterin

12. Die Genehmigung des Bebauungsplanes „Handel und Gewerbe im Seepark an der Brandiser Straße" gemäß § 10 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 85 SächsBO wurde mit Verfügung der unteren Genehmigungsbehörde vom _____ , Aktenzeichen Az.: _____ in Verbindung mit dem Schreiben vom _____ erteilt.

    Borna, den

    Untere Genehmigungsbehörde — (Siegel)

    Landratsamt Landkreis Leipzig

13. Die Genehmigung des Bebauungsplanes „Handel und Gewerbe im Seepark an der Brandiser Straße" sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in den Naunhofer Nachrichten Nr. .... am ..... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

    Naunhof, den.....

    Siegel — Conrad, Bürgermeisterin

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Naunhof vom ..... der Bebauungsplan „Handel und Gewerbe im Seepark an der Brandiser Straße", bestehend aus dem Rechtsplan, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht erlassen.

Der Vorhaben und Erschließungsplan „Seepark" - Wohn- und Einkaufszentrum an der Brandiser Straße tritt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Handel und Gewerbe im Seepark an der Brandiser Straße" mit Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Handel und Gewerbe im Seepark an der Brandiser Straße" außer Kraft.

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), das durch Artikel des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Stadt Naunhof

Vorzeitiger Bebauungsplan

"Handel und Gewerbe im Seepark an der Brandiser Straße"

Entwurf

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	Mai 2020
Gemarkung	Naunhof
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte, Vermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

N:\STPL\Projekte\18-326 Netto Naunhof\CAD\2_Entwurf\B-Plan Entwurf.DWG