

Planteil A

Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

OK 150,0 maximale 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

o offene Bauweise

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

▨ private Straßenverkehrsfläche

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

■ private Grünfläche, Zweckbestimmung: Extensivgrünland

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)

7. sonstige Planzeichen

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

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Höhe der baulichen Anlagen	Bauweise	Erläuterung der Nutzungsschablone
GE	0,8	OK 150,0	a	

▨ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

▨ bauliche Anlagen (Bestand) **▽** 134,8 Geländehöhe ü. NHN in Meter

— Flurgrenze **—** Fernwärmeleitung unterirdisch mit Schutzstreifen

— Flurstücksgrenze **—** Hochspannungsleitung oberirdisch mit Schutzstreifen

189 19 Flurstücksnummer **—** Drainageleitung unterirdisch mit Schutzstreifen

↔ 9,5 Bemaßung in Meter **M1** Bezeichnung der Maßnahmen

Planteil B

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1. Es ist ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmeweise können Wohnungen für Aufsichts- und Beringungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

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

2.1. Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig. Die Abstände zu den äußeren Grundstücksgrenzen sind entsprechend § 6 Abs. 5 SächsBO einzuhalten.

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

3.1. Die festgesetzte Grünfläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

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 und Nr. 25 BauGB)

4.1. M1 - Entwicklung von extensiv genutztem Grünland
Im Nordosten des Plangebietes ist auf einer Teilfläche des Flurstücks 189/19 im Schutzstreifen einer Energie-Freileitung extensiv genutztes Grünland zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist auf der Fläche Regiosaatgut in der Grundmischung (FLL RSM Regio; z.B. von Saatgut Zeller) 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. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1. Die Fläche GFL 1 ist für die Dauer des Bestands der Leitung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.
5.2. Die Fläche GFL 2 ist für die Dauer des Bestands der Leitung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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.

Bauzeitenregulierung: Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtmissionen von in der Umgebung befindlichen geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z. B. Fledermausarten u.a.) auf die Tageszeit zu begrenzen.

Um eine Besetzung der jeweiligen Baufelder durch Brutvögel zu vermeiden, hat die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 01. März und dem September zu erfolgen. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit nicht möglich sein, ist eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.

Ökologische Baubegleitung: Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 ist vor Baubeginn eine Kontrolle auf potentielle Reproduktionshabitate von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Plangebiet durchzuführen, mit dem Ziel, die Nutzung der Habitate als Fortpflanzungsstätte zu überprüfen. Insbesondere ist das Vorkommen von Brutvögeln (bei einem Baubeginn innerhalb der Reproduktionszeit) auf der Fläche des ehem. Restlochs sowie der Ruderaffur zu prüfen. Vor Baubeginn und während der Bauzeit ist die Fläche weiterhin regelmäßig auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (insb. Herpetofauna und Pflanzen) zu kontrollieren. Sollten Arten vorgefunden werden, sind diese in das geeignete Biotop westlich und südlich vom Plangebiet umzusiedeln. Die Nachweise sind zu dokumentieren.

Wird ein Nachweis von brütenden Vogelarten oder sonstiger vorkommender Tiere erbracht, ist ggf. mit dem Baubeginn bis zum Ende der jeweiligen Reproduktionsphase abzuwarten, wenn eine baubedingte Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann. Es sind ggf. Ersatzquartiere/nisthilfen im Verhältnis 1:1 in räumlich-funktionalem Zusammenhang herzustellen. Das Baufeld ist durch die ökologische Baubegleitung vor Baubeginn freizugeben.

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

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.

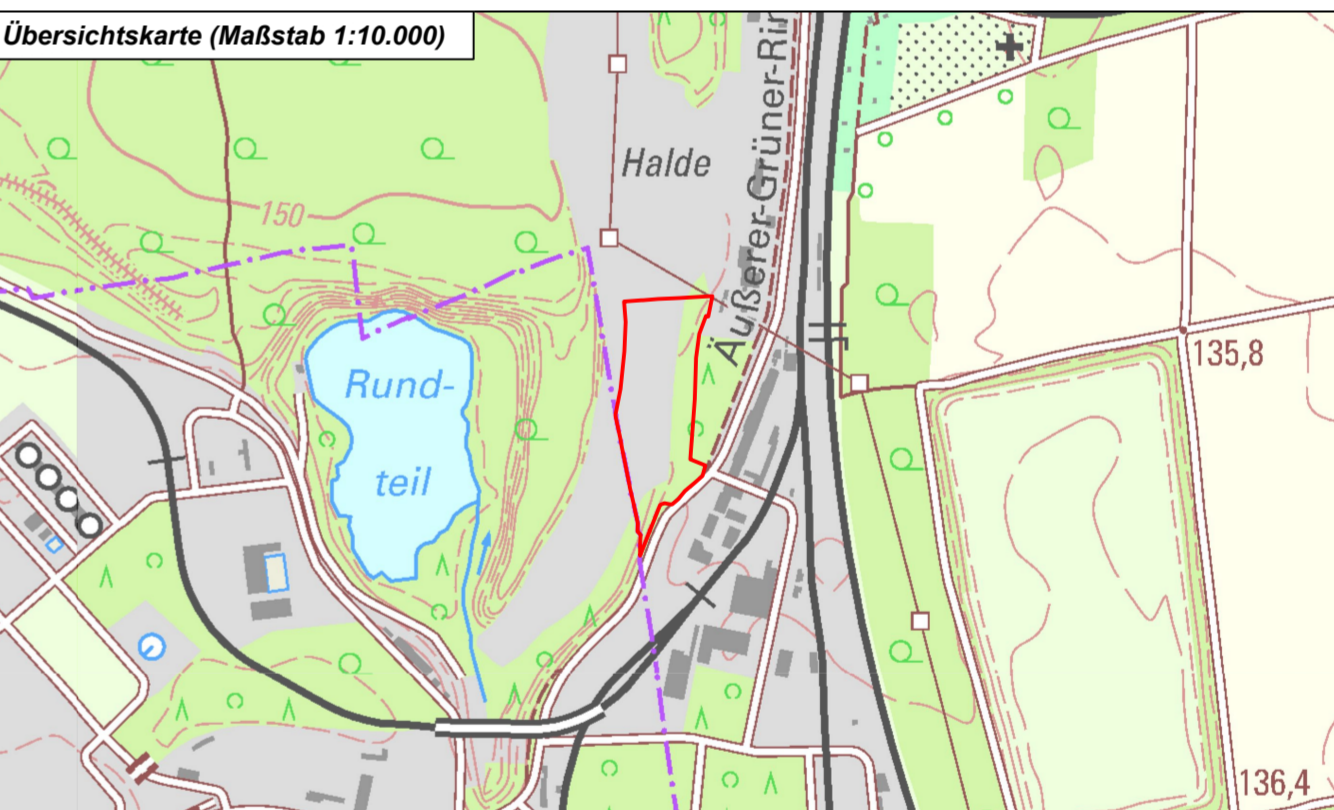
Böhlen, Siegel
Berndt, Bürgermeister

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

Böhlen, Siegel
Berndt, Bürgermeister

4. Die Satzung des Bebauungsplans 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



(Quelle: DTK25 02/2022 © Geobasis-DE / BKG 2022)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

gesetzliche Grundlagen Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 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. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

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

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

Lagebezug: ETRS89_UTM-33N **Höhenbezug:** DHHN 2016
Landkreis: Leipzig **Gemeinde:** Stadt Böhlen
Gemarkung: Gaulis **Flurstück:** 189/4, 189/19, 189/21 und 189/22

	Datum	Name	Unterschrift
Gez.	02.02.22	Tir	[Signature]
Bearb.	14.06.22	Tir	[Signature]
Gepr.	14.06.22	Kno	[Signature]

Projektnr.: 20-177 **Plan-Name:** 20220614_VE_BP.pdf **Maßstab:** 1:1000 **Blatt:** 1
Phase: Vorentwurf **Plan-Maße:** 590 mm x 594 mm **Blatt:** 1 Bl.