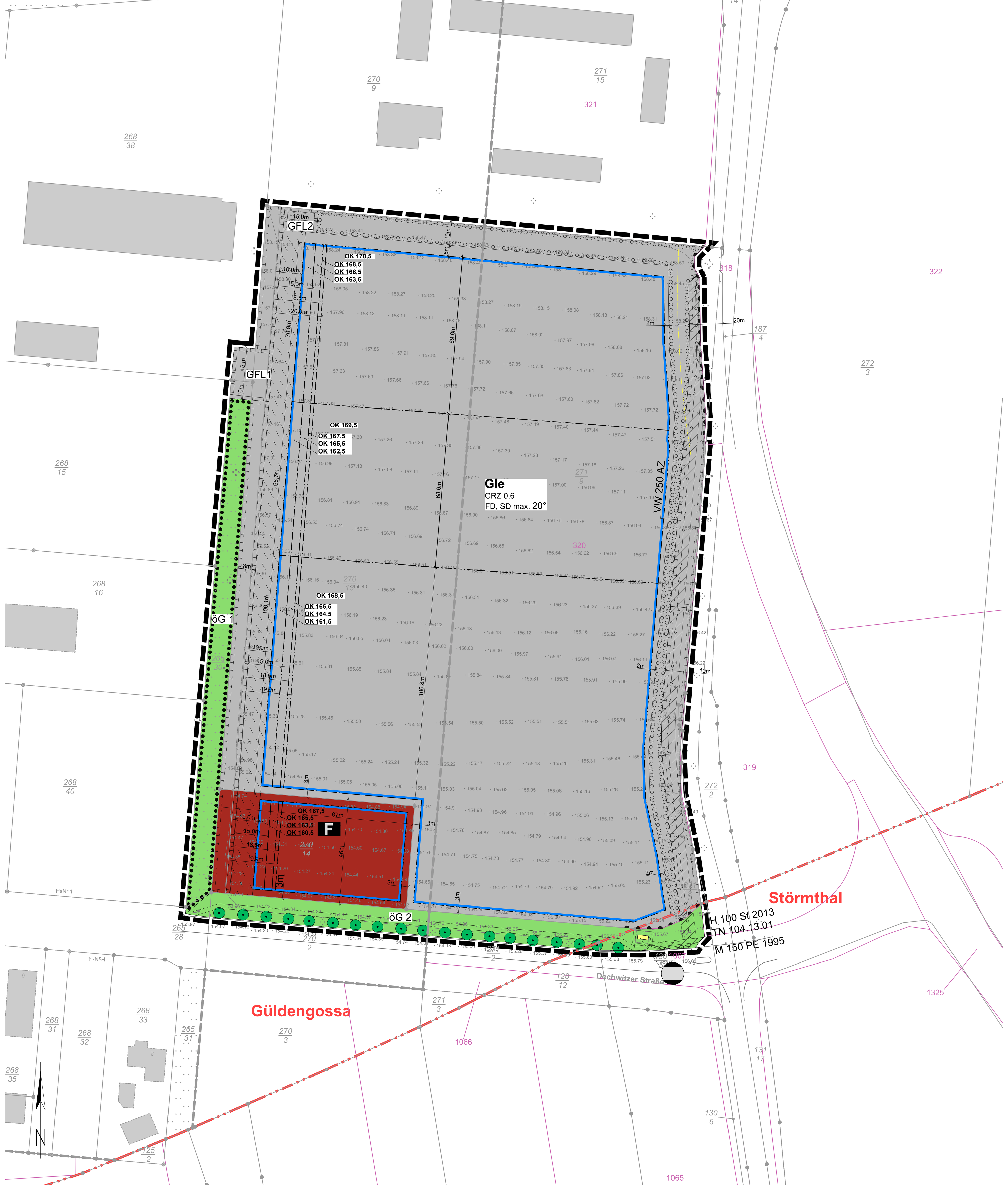
Teil A: Planzeichnung
Maßstab 1 : 1.000



Planzeichenerklärung
[entsprechend PlanZV]

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Gle	eingeschränktes Industriegebiet [§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs 2 Nr. 10 BauNVO]
F	Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr/ Katastrophenschutz [§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]

2. Maß der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO]

GRZ 0,6	Grundflächenzahl (GRZ) [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO]
OK 169,5	Höhe der Oberkante baulicher Anlagen [in m über NHN, mit Höhenbezugssystem DHHN 2016], als Höchstmaß, hier z.B. 169,5 m ü. NHN [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

3. Überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster)
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

	Baugrenze (hier äußere Baugrenze) [§ 23 Abs. 1 BauNVO]
OK 169,5	Baugrenze, hier: Bereich mit max. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen [in m über NHN, mit Höhenbezugssystem DHHN 2016], als Höchstmaß, hier z.B. 169,5 m ü. NHN
	Flächen mit Einschränkung von Nebenanlagen [§ 23 Abs. 5 BauNVO, gemäß Teil B - Text Nr. 3.2.1]

4. Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB]

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB]

Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Ortsnetzgasdruckregelanlage

6. Hauptversorguns- und Hauptwasserleitungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB]

unteridisch, mit Bezeichnung:
- VW 250 AZ für Hauptwassertrinkleitung
- M 50 PE 206 für Gasmitteldruckversorgungsleitung und
- 150 PVC für Schmutzwasserversorgungsleitung (beide zu Gunsten Flst. 270/1 und 270/10

Schutzstreifen gem. Vorgabe Leitungsträger (nachrichtliche Übernahme)

7. Grünflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

öG 1, 2	öffentliche Grünfläche, jeweils mit Nummerierung

8. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB]

Flächen für Maßnahmen [§ 9 Abs- 1 Nr. 20 BauGB]

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB]

Anpflanzung von einzelstehenden Bäumen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

Erhaltung von einzelstehenden Bäumen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB]

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§ 9 Abs. 7 BauGB]

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB]

FD, SD	Zulässige Dachform: hier Flachdach, Satteldach [§ 89 Abs, 1 Nr. 1 SächsBO]
max. 20 °	maximal zulässige Dachneigung [§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO]

Fußweg (Planung)

Nachrichtliche Übernahme des Abstandes bis zu 20 m von der befestigten Fahrbahnkante der S 242 als Grenze der Bauverbotszone für Hochbauten

II. Darstellungen ohne Normcharakter

9,5m — Bemaßung, hier z.B. 9,5 m

III. Darstellungen der Kartengrundlage und der Vermessung (Auszug)

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Flurstücksneuordnung mit Nummern Stand 30.05.2022

Gemarkungsgrenze

Gemarkungsgrenze nach Flurstücksneuordnung (Stand: 30.05.2022)

· 156.51 — Höhenpunkt [m ü. NHN, Höhenbezugssystem DHHN 2016], hier z.B. 156,51 m ü. NHN

Format: 841x1189
Bearbeiter: Kathrin Meyer
Plotdatum: 2023-07-07
P:\3890_Gewerbegebiet Störmthal\3890_B-Plan\02_Bearbeitung\03_Zeichnungen\06_AutoCAD\4 Satzung\3890.03_2_Satzung_BP_20230717.dwg

Teil B: Text

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.1 Eingeschränktes Industriegebiet (GIe-Gebiet) [§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO]

1.1.1 Die Nutzungen des eingeschränkten Industriegebietes (GIe-Gebiet) sind gegliedert gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlass NRW (Abstände zwischen Industrie- und Gewerbebetrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) vom 06.06.2007.

1.1.2 Allgemein zulässig sind mit rechnerischem Nachweis der Unbedenklichkeit in Bezug auf den Immissionsschutz (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
a) Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen IV bis VII, orientierend am Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 (siehe Anhang "Zulässige Nutzungen")
b) alle sonstigen Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe.

1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
a) Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse III, orientierend am Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 (siehe Anhang "Ausnahmsweise zulässige Nutzungen"), mit rechnerischem Nachweis der Unbedenklichkeit in Bezug auf den Immissionsschutz,
b) Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten („Werksverkauf"), wenn sich die Sortimente in räumlicher und fachlicher Zuordnung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im eingeschränkten Industriegebiet (GIe-Gebiet) oder in dessen unmittelbaren Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und die Größe der dem Verkauf der Sortimente dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt sowie die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschritten wird,
c) Verteilzentren für den Einzelhandel, Kurier-, Express-, Paket- und Postdienste, mit rechnerischem Nachweis der Unbedenklichkeit in Bezug auf den Immissionsschutz,
d) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.4 Unzulässig sind:
a) Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis II, orientierend am Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 (siehe Anhang "Unzulässige Nutzungen")
b) Tankstellen,
c) Vergnügungsstätten,
d) Freiflächensolaranlagen,
e) Störfallbetriebe,
f) Tierhaltungsanlagen,
g) Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren,
h) Beherbergungsbetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

2.1 Höhe baulicher Anlagen [§ 18 BauNVO]

2.1.1 Die in Teil A - Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf überschritten werden:
a) durch technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 3 m über der Oberkante der baulichen Anlage auf maximal 5 % der Dachfläche. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarnutzung, die eine max. Höhe von 3 m über der Oberkante der baulichen Anlage nicht überschreiten.
b) durch Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 3 m über der Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 25 m².
c) Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der maximal zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen um bis zu 1,0 m zugelassen werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

3.1 Abweichende Bauweise [§ 22 Abs. 4 BauNVO]

3.1.1 Für das eingeschränkte Industriegebiet (GIe -Gebiet) gilt die abweichende Bauweise wie folgt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Baukörper darf 50 m überschreiten.

3.2 Einschränkung von Nebenanlagen [§23 Abs. 5 BauNVO]

3.2.1 Auf den Flächen mit Einschränkung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind ausschließlich Nebenanlagen mit einer Höhe < 6,0 m über Geländeoberkante zulässig, die die benachbarte Fläche für Maßnahmen nicht wesentlich verschatten.

4. Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr/ Katastrophenschutz [§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]

4.1 Die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr/ Katastrophenschutz dient dauerhaft der öffentlichen Nutzung, vorwiegend durch Einrichtungen des Katastrophenschutzes und der Feuerwehr.

5. Öffentliche Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

5.1 Innerhalb der als öG2 bezeichneten öffentlichen Grünfläche sind zulässig:
a) ein in seiner Fläche untergeordneter, befestigter Fußweg,
b) zwei der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr/ Katastrophenschutz zugeordnete Zufahrten mit einer Querschnittsbreite von jeweils 9,00 m an der Grundstücksgrenze zum Baugrundstück inklusive der entlang des Straßenrandes der Dechwitzer Straße für das sichere Abbiegen erforderliche Kurvenradien,
c) eine dem eingeschränkten Industriegebiet (GIe-Gebiet) zugeordnete Zufahrt mit einer Querschnittsbreite von max. 12,00 m an der Grundstücksgrenze zum Baugrundstück inklusive der entlang des Straßenrandes der Dechwitzer Straße für das sichere Abbiegen erforderliche Kurvenradien,
d) eine dem eingeschränkten Industriegebiet (GIe-Gebiet) zugeordnete Zufahrt mit einer Querschnittsbreite von max. 9,00 m an der Grundstücksgrenze zum Baugrundstück inklusive der entlang des Straßenrandes der Dechwitzer Straße für das sichere Abbiegen erforderliche Kurvenradien.

5.2 Innerhalb der als öG2 bezeichneten öffentlichen Grünfläche sind Parkplätze und sonstige Plätze für das Abstellen von Fahrzeugen unzulässig.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB]

6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

6.1.1 Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind artenreiche Gras- und Staudenfluren zu erhalten. Bodeneingriffe oder Bodenarbeiten sowie die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen, sowie Ablagerungen nicht zulässig.

6.1.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Lagerplätze (sofern diese Nebenanlage gem. § 14 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 3 BauNVO sind) nur in wasserdurchlässigem Aufbau mit einem mittleren Anteil des Niederschlags zum Abfluss ≤ 0,6 zulässig.

6.1.3 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten, zu versickern und maximal 5 l/s*ha gedrosselt in das Kanalsystem abzuleiten.

6.1.4 Dachflächen auf baulichen Anlagen sind zu mindestens 50% mit einer Substratdicke von mind. 6 cm zu begrünen. Die Errichtung von solartechnischen Anlagen auf den Dachflächen ist zulässig.

6.2 Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

6.2.1 Anpflanzflächen und Bindungen an Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

6.2.1.1 Für Anpflanzungen von Gehölzen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:

Pflanzklasse A Straßenbäume	*StU* mindestens 18-20 cm, Hochstamm, Kronenansatz in mind. 2,2 m Höhe (Lichtraumprofil), 4xv., mit Drahtballierung*
Pflanzklasse B Bäume auf privaten Grundstücken	*StU* mindestens 14-16 cm, Hochstamm, Halbstamm o. Stammbusch, 3xv., mit (Draht-)Ballierung*
Pflanzklasse C Sträucher und Heister	*Heister: Pflanzgröße mind. 125-150 cm, Containerpflanze oder Ballenware je nach Pflanzzeitpunkt, mind. 1 Heister pro m² (Pflanzdichte fachgerecht je Art)* *Sträucher: Pflanzgröße mind. 60-80 cm, Containerpflanze oder Ballenware je nach Pflanzzeitpunkt, mindestens 1,5 Stück Sträucher pro m² (Pflanzdichte fachgerecht je Art)*

6.2.1.2 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind mit standortgerechten und heimischen Gehölzen derart zu bepflanzen, dass sich eine geschlossene, mind. 2-reihige, freiwachsende Baum- und Strauchhecke entwickelt. Zu verwenden ist die Pflanzklasse C gem. der Nr. 6.2.1.1.

6.2.1.3 Innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes (GIe-Gebiet) sind oberirdische Stellplatzanlagen mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu sind je angefangene 5 Stellplätze sowie je angefangene 2 Lkw- oder Bus-Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Kombination mit einer Niederschlagsentwässerungsanlage (z.B. Baumrigole) ist zulässig. Die Auswahl der Baumarten richtet sich nach der in den Hinweisen enthaltenen Auswahlliste für heimische und standortgerechte Gehölze. Zu verwenden ist die Pflanzklasse A oder B gem. der Nr. 6.2.1.1.

6.2.1.4 Die gem. Nr. 6.2.1.2 und 6.2.1.3 festgesetzten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichartiger Ersatz bis spätestens Ende der nächsten Vegetationsperiode zu leisten.

6.2.2 Bindungen an den Erhalt [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

6.2.2.1 Innerhalb der im öG1 gelegenen Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist eine standortgerechte, heimische Laubbaum- und Strauchhecke zu erhalten.

6.2.2.2 Für die innerhalb der öG2 zum Anpflanzen und zum Erhalt gem. § 25 a und b BauGB festgesetzten Bäume ist bei Ersatz oder Anpflanzungen die Baumart Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) in der Pflanzklasse A gem. der Nr. 6.2.1.1 zu verwenden. Ausnahmsweise ist die Ersatzpflanzung auch außerhalb des Plangebietes entlang der Dechwitzer Straße zulässig, sofern innerhalb der öG2-Fläche kein geeigneter Pflanzort zur Verfügung steht.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB]

7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL 1 und GFL 2) sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der an diese Flächen angrenzenden Baugrundstücke zu belasten.

7.2 In Abhängigkeit der konkreten Vorhabenplanung auf dem benachbarten Baugrundstück ist die ausnahmsweise Verlagerung der mit GFL 2 bezeichneten Fläche parallel zur nördlichen Grenze des Plangebietes zulässig.

8. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltungsfestsetzungen [§ 89 Abs. 2 SächsBO]

9.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen [§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO]

9.1.1 Dächer

9.1.1.1 Zulässig sind Flach- und Satteldächer. Die Dachneigung geneigter Dächer beträgt max. 20° Grad.

9.1.1.2 Dachaufbauten und Dachschnitte sind bis zu einer Breite von einem Drittel der Dachanlage zulässig, wenn sie zur Traufe einen Mindestabstand von 0,5 m, zu First und Ortgang einen Mindestabstand von 1,0 m halten.

9.1.1.3 Bei geneigten Dächern sind Gründächer, Ziegel oder Metalldeckung in Rot, Braun oder Grau zulässig. Gerundete Stahlhallen sind nicht zugelassen.

9.1.2 Außenwände

9.1.2.1 Materialien und Anstriche reinweiß sind nicht zulässig.

9.1.3 Gestaltung von Werbeanlagen

9.1.3.1 Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind unzulässig.

9.2 Stellplätze, Garagen, Abstellplätze von Fahrrädern [§89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO]

9.2.1 Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen vorzuhalten.

9.3 Einfriedungen [§89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO]

9.3.1 Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind als Hecke oder als begrünter oder mit einer Laubhecke hinterpflanzter Maschendraht- oder Drahtmattenzaun bis zu einer Höhe von max. 2,15 m zulässig.

9.3.2 Die übrigen Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun oder Drahtmattenzaun bis zu einer Höhe von 2,15 m zulässig.

9.3.3 Die Bezugshöhe für die Einfriedungen bemisst sich nach dem Geländeniveau, welches vor Durchführung der Baumaßnahme vorgefunden wird. Bodenveränderungen, welche für die Baumaßnahme selbst durchgeführt worden sind, sind außer Betracht zu lassen.

II HINWEISE

1. Vertragliche Vereinbarungen zu Ausgleichsmaßnahmen [§ 1a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 11 BauGB]

Das durch den Bebauungsplan entstehende Kompensationsdefizit von - 165.290 Wertpunkten (gem. Anlage 2 des Umweltbericht mit integrierten Grünordnungsplan) wird über eine Kostenerstattung der im Rahmen des Flächenpools der Gemeinde Großpösna bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen und über einen vor Satzungsbeschluss des B-Planes "Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal" zu vereinbarenden städtebaulichen Vertrag gesichert.

2. Schutzanforderungen für Leitungen

Im Plangebiet sind Leitungen inkl. der jeweils geltenden Schutzstreifen vorhanden, die im Plan nachrichtlich gekennzeichnet sind. Für diese Bereiche gelten besondere Anforderungen an den Schutz und den Erhalt der Leitungen. Vor Bebauung und Bepflanzung sind die aktuell einzuhaltenden Anforderungen der zuständigen Leitungsträger abzufragen.

3. Auswahllisten für heimische und standortgerechte Gehölzarten

Pflanzklasse A - Straßenbäume
Pflanzenliste:

Botanischer Name	*Deutscher Name*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Crataegus laevigatus	*Rotdorn*
Fraxinus excelsior	*Gemeine Esche*
Populus nigra	*Schwarz-Pappel*
Prunus avium	*Vogelkirsche*
Quercus petraea	*Trauben-Eiche*
Quercus robur	*Stiel-Eiche*
Quercus robur "Fastigiata"	*Säuleneiche, Pyramideneiche*
Salix alba	*Silber-Weide*
Sorbus intermedia	*Schwedische Mehlbeere*
Tilia cordata	*Winter-Linde*
Tilia platyphyllos	*Sommer-Linde*
Ulmus laevis	*Flatter-Ulme*
Ulmus minor	*Feld-Ulme*

Pflanzklasse B - Bäume auf privaten Grundstücken
Pflanzenliste:

Botanischer Name	*Deutscher Name*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Crataegus	*Weißdorn*
Crataegus laevigata	*Rotdorn*
Fraxinus excelsior	*Gemeine Esche*
Malus sylvestris	*Holzapfel/Wildapfel*
Populus nigra	*Schwarz-Pappel*
Prunus avium	*Vogelkirsche*
Pyrus pyraster	*Holzbirne/Wildbirne*
Quercus petraea	*Trauben-Eiche*
Quercus robur	*Stiel-Eiche*
Quercus robur "Fastigiata"	*Säuleneiche, Pyramideneiche*
Salix alba	*Silber-Weide*
Tilia cordata	*Winter-Linde*
Tilia platyphyllos	*Sommer-Linde*
Ulmus laevis	*Flatter-Ulme*
Ulmus minor	*Feld-Ulme*

Pflanzklasse C (Sträucher und Heister)
Pflanzenliste:

Botanischer Name	*Deutscher Name*
Acer campestres	*Feld-Ahorn*
Amelanchier ovalis	*Gewöhnliche Felsenbirne*
Berberis spec.	*Berberitze in Sorten*
Cornus mas	*Kornelkirsche*
Cornus sanguinea	*Hartriegel*
Cotoneaster spec.	*Zwergmispel in Sorten*
Crataegus	*Weißdorn*
Crataegus laevigata	*Rotdorn*
Cystisus scorparius	*Besenginster*
Cystisus nigricans	*Schwarzginster*
Deutzia gracilis	*Zierliche Deutzie*
Genista tinctoria	*Färber-Ginster*
Hypericum spec.	*Johanniskraut in Sorten*
Mahonia aquifolium	*Gewöhnliche Mahonie*
Malus sylvestris	*Holzapfel/Wildapfel*
Potentilla spec.	*Fingerkraut in Sorten*
Prunus avium	*Vogelkirsche*
Pyrus pyraster	*Holzbirne/Wildbirne*
Rosa canina	*Hunds-Rose*
Rosa gallica	*Essigrose*
Rosa spec.	*bodendeckende Rosen ungefüllt*
Rosa villosa	*Apfelrose*
Salix caparea	*Sal-Weide*
Salix purpurea	*Purpur-Weide*
Syringa spec.	*Flieder in Sorten*
Tilia cordata	*Winter-Linde*
Tilia platyphyllos	*Sommer-Linde*

4. Anforderungen der Bodendenkmalpflege gem. Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld (vorgeschichtliche Siedlungsspuren 56520-S-14, Gräber unbekannter Zeitstellung D-56520-02), die nach § SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Daher ist vor Beginn der Maßnahme ein entsprechender Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung nach § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen.

5. Besondere Anforderungen des Artenschutzes

5.1 Zur Vermeidung des baubedingten Zugriffs auf Niststandorte der Feldlerche und die damit einhergehende Tötung von Jungtieren bei Baufeldfreimachung während der Bauzeit sind die Bauarbeiten (einschl. bauvorbereitende Baufeldberäumung) ausschließlich zwischen August und Februar (außerhalb der Hauptbrutzeit) durchzuführen (Bauzeitenregelung). Unter der Voraussetzung, dass die Bauarbeiten nach ihrer Aufnahme kontinuierlich fortgeführt und ökologisch begleitet werden, ist die Fortführung auch in der Brutzeit zulässig.

5.2 Zur Vermeidung des baubedingten Zugriffs auf Niststandorte von Feldlerche und Wachtel bzw. Störung weit verbreiteter Brutvögel in angrenzenden Gehölzen während der Brutzeit sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

5.2.1 Bauzeitenregelung: Die Bauarbeiten (einschl. bauvorbereitende Baufeldberäumung) sind ausschließlich zwischen August und Februar (außerhalb der Hauptbrutzeit) aufzunehmen.

5.2.2 Bautabuzonen / Baufeldgrenze: Das Baufeld ist zwingend einzuhalten, wobei die Baufeldgrenzen eindeutig zu markieren sind. (z.B. farbig gekennzeichnete Holzpfähle, Bauzaun etc.). Eine zusätzliche Inanspruchnahme ist zu unterlassen. Zur Bautabuzone gehören der zu erhaltende westliche Gehölzstreifen einschl. des vorgelagerten Saumbereiches und die östlichen Wiesenbereiche / Krautfluren.

5.2.3 Ökologische Baubegleitung (ÖBB) / Kontrolle Baufeld: Kontrolle der Baubereiche und des Untersuchungsraumes vor Baubeginn und permanent während der Bauzeit auf Individuen der Avifauna und der Herpetofauna (Zauneidechsen) durch eine ökologische Baubegleitung. Durch die ökologische Baubegleitung sind bei Bedarf Maßnahmen zur Vermeidung der Störung und Tötung von anwesenden Individuen in Absprache mit der UNB einzuleiten.

5.3 Zur Vermeidung der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten höhlenbrütender Vogelarten sowie Fledermausarten sind Baumhöhlen, -spalten und -risse vor Durchführung der Baumfällungen auf Nutzungsspuren von Fledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten durch eine ökologische Baubegleitung zu prüfen. Bei Feststellung einer Nutzung werden geeignete Maßnahmen mit der UNB abgestimmt. Gehölzentnahmen erfolgen ausschließlich außerhalb der gesetzlichen Gehölzschutzzeiten (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).

5.4 Zur Vermeidung des Verlust von Ruhestätten und Tötung von Zauneidechsen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

5.4.1 Bautabuzonen / Baufeldgrenze: Das Baufeld ist zwingend einzuhalten, wobei die Baufeldgrenzen eindeutig zu markieren sind. (z.B. farbig gekennzeichnete Holzpflöcke, Bauzaun etc.). Eine zusätzliche Inanspruchnahme ist zu unterlassen. Zur Bautabuzone gehören der zu erhaltende westliche Gehölzstreifen und die östlichen Wiesenbereiche/Kraufluren. Zudem ist die südlich verlaufende Straßenbaumreihe am Rande des Baufeldes eindeutig auszuweisen und ebenfalls mit geeigneten Mitteln vor einer Beeinträchtigung (Flächeninanspruchnahme jeglicher Art) zu schützen.

5.4.2 ökologische Baubegleitung (ÖBB) / Kontrolle Baufeld: Kontrolle der Baubereiche und des UR vor Baubeginn und permanent während der Bauzeit auf Individuen der Avifauna und der Herpetofauna (Zauneidechsen) durch eine ökologische Baubegleitung. Durch die ökologische Baubegleitung sind bei Bedarf Maßnahmen zur Vermeidung der Störung und Tötung von anwesenden Individuen in Absprache mit der UNB einzuleiten.

5.4.3 Reptilienschutzzaun: Errichtung eines bauzeitlichen Schutzzaunes zur Abgrenzung des westlichen Gehölzstreifens einschl. der vorgelagerten Saumstrukturen (Bautabuzone) sowie der östlichen Wiesenbereiche/Krautfluren, um Wanderbewegungen in Richtung des dazwischenliegenden Baufeldes zu unterbinden. Der Reptilienzaun ist entlang der Grenzen der Bautabuzonen vor Beginn der Aktivitätszeit im März zu errichten.

5.4.4 Optimierung Habitat Zauneidechsen: Zur Vermeidung des Einwanderns von Individuen in das Baufeld werden außerhalb des Baubereiches entlang des östlichen Gehölzstreifens im vorgelagerten verbleibenden Saumbereich Optimierungsmaßnahmen (zusätzliche Habitatelemente für Zauneidechsen) vorgenommen. Der Strauchbestand wird fachgerecht um ca. 30 % ausgelichtet, Schnittgut verbleibt auf der Fläche. Steinriegel, Reisig- und Totholzhaufen werden abgelagert. Die Maßnahme wird durch die öBB begleitet. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt außerhalb der Gehölzschutzzeit und außerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechse. Bodeneingriffe sind unzulässig.

5.4.5 Vergrämungs- und Umsetzungsmaßnahmen Zauneidechsen: Vor Bauarbeiten in der Aktivitätsphase sind Bauflächen schonend zu entwerten, abzuzäunen und freizufangen. Die Entwertung erfolgt durch monatliche Mahd und Beräumung von vorhandenen Habitatstrukturen (Pessimierung). Etwaig vorkommende Individuen werden in die zuvor aufgewerteten Nachbarflächen verbracht. Die Maßnahmen wird durch eine öBB begleitet und die Umsetzung erfolgt durch qualifizierte Fänger*innen.

6. Flurneuordnung
Der Plangeltungsbereich liegt teilweise innerhalb des Gebietes zur ländlichen Neuordnung Störmthal, Verfahrenskennzahl LNO 290141, Teilnehmergesellschaft Störmthal. Die Abfindungsflurstücke (Stand 25.01.2021) sind im Plan nachrichtlich dargestellt und berücksichtigt.

7. Besondere Anforderungen an die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
Das im Plangebiet auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser kann nur bis zu einer Menge von 5 l/s*ha in das Kanalnetz der KWL eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu belassen (bewirtschaften, teilweise versickern). Grundsätzlich ist der Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken durch hohen Grünflächenanteil, Einsatz von versickerungsfähigem Pflaster und Dachbegrünung so gering wie möglich zu halten. Es gilt klimaangepasstes und wassersensibles Bauen.
Die Form der Niederschlagswassernutzung auf den jeweiligen Grundstücken sowie die Rückhaltung und/oder Versickerung ist bei Bauantragstellung durch eine Niederschlagsentwässerungsplanung nachzuweisen.

Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche ab 800 m² ist ein grundstücksbezogener Überflutungsschutz nach DIN 186-100 nachzuweisen.

Die Nachweise sind der Gemeinde Großpösna sowie den Leipziger Wasserwerken vor Bauausführung und zur Genehmigung vorzulegen.

8. Grundwasser
8.1 Nach Auskunft des LMBV zur Grundwasserbeschaffenheit wurden im weiteren Umfeld des Plangebietes saures und auch sulfathaltiges Grundwasser dokumentiert. Bei Bebauungen sollten spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- und Wasserbehörden eingeholt werden.

8.2 Nach Auskunft des LMBV sind im Plangebiet lokal und witterungsabhängig oberflächennahe Grundwasserstände zu erwarten. Diesbezüglich sind die zutreffenden Boden-und Grundwasserverhältnisse insbesondere als Grundlage der nachfolgend konkret geplanten Niederschlagsentwässerung und Gründung von Baukörpern über gesonderte Baugrundgutachten zu ermitteln.

9. Denkmalschutz
In der Umgebung des Plangebietes sind Kulturdenkmale vorhanden. Vor Beginn der Maßnahme ist ein entsprechender Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 12 SächsDSchG beim Landratsamt Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist.
- Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Plan mit der amtlichen Flurkarte wird bescheinigt.

Borna, den

Landratsamt des Landkreises Leipzig
Vermessungsamt

Der Gemeinderat der Gemeinde Großpösna hat am 18.02.2008 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal" gefasst (Beschluss-Nr. 76-12-I-08). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 29.02.2008 im Amtsblatt der Gemeinde Großpösna, rundschau Nr. 3/08, erfolgt.

Großpösna,

Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Großpösna hat am 16.11.2020 den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal" mit Begründung in der Fassung vom 16.11.2020 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt. (Beschluss-Nr. GR-2020-51)

Großpösna,

Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal" erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 04.01.202021 bis zum 05.02.2021. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.12.2020 im Amtsblatt der Gemeinde Großpösna, rundschau Nr. 12/2020, bekanntgemacht worden.

Großpösna,

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 18.12.2020 zur frühzeitigen Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.

Großpösna,

Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Großpösna hat am 27.06.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes "Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal" bestehend aus der Planzeichnung vom 27.06.2022 und den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt. (Beschluss-Nr. GR-2022-27)

Großpösna,

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal", bestehend aus der Planzeichnung vom 27.06.2022, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht, sowie die verfügbaren umweltbezogenen Informationen haben nach erfolgter Bekanntmachung am 01.07.2022 im Amtsblatt der Gemeinde Großpösna, rundschau Nr. 7/2022, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der in der Zeit vom 11.07.2022 bis zum 12.08.2022 öffentlich ausgelegen. Nach Bekanntmachung am 29.07.2022 im Amtsblatt der Gemeinde Großpösna, rundschau Nr. 8/2022, wurde die Offenlegung auf den Zeitraum vom 08.08.2022 bis zum 09.09.2022 verlängert, um eine dem Beschluss entsprechende Planunterlage im Internet zur Verfügung zu stellen. In der Bekanntmachung ist auf das Vorbringen von Anregungen hingewiesen worden. Die Bekanntmachung und Bereitstellung der Unterlagen im Internet gem. § 4a Abs. 4 BauGB ist erfolgt.

Großpösna,

Bürgermeister

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sowie der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.07.2022. Mit Schreiben vom 29.07.2022 wurde die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09.09.2023 verlängert.

Großpösna,

Bürgermeister

Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes "Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal" fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeinde Großpösna geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss vom 19.12.2022 (Beschluss-Nr. GR-2022-54) berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt. Bei Sammelanregungen erfolgte keine Einzelmitteilung.

Großpösna,

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal" wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung vom 19.12.2022, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht mit integrierten Grünordnungsplan, sowie die bereits vorliegenden umweltrelevanten Informationen haben nach erfolgter Bekanntmachung am 03.02.2023 im Amtsblatt der Gemeinde Großpösna, rundschau Nr. 1-2/2023, in der Zeit von 13.02.2023 bis 13.03.2023 erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. In der Bekanntmachung ist auf das Vorbringen von Anregungen hingewiesen worden. Die Bekanntmachung und Bereitstellung der Unterlagen im Internet gem. § 4a Abs. 4 BauGB ist erfolgt.

Großpösna,

Bürgermeister

Zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes "Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal", bestehend aus der Planzeichnung vom 19.12.2022, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht mit integrierten Grünordnungsplan, wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 10.02.2023 erneut beteiligt und aufgefordert, sich bis zum 13.03.2023 zu den geänderten oder ergänzten Teilen des B-Planes zu äußern.

Großpösna,

Bürgermeister

Die während der öffentlichen Auslegung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes "Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal" fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeinde Großpösna geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss vom 15.05.2023 (Beschluss-Nr. GR-2023-10) berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt. Bei Sammelanregungen erfolgte keine Einzelmitteilung.

Großpösna,

Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Großpösna hat den Bebauungsplan "Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal", bestehend aus der Planzeichnung vom 17.07.2023 und den textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. GR-2023-__________) sowie der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt.

Großpösna,

Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplanes "Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal", bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 17.07.2023 wird hiermit ausgefertigt.

Großpösna,

Bürgermeister

Rechtsverbindlichkeit
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal" wurde am 04.08.2023 im Amtsblatt der Gemeinde Großpösna, rundschau Nr. 8/2023, bekannt gemacht.
Dabei wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB), auf die Vorschrift des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.
Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

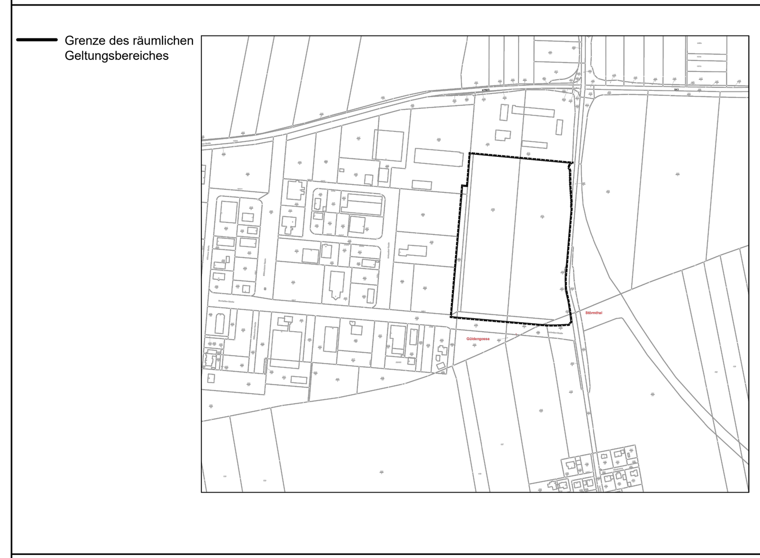
Großpösna,

Bürgermeister

Gemeinde Großpösna

Bebauungsplan "Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal"

Gemeide: Großpösna



Planverfasser: seecon Ingenieure
seecon Ingenieure GmbH
Spinnereistraße 7, Halle 14 04179 Leipzig

17.07.2023

Planverfassung gemäß

§ 4 (1) BauGB	§ 3 (1) BauGB	§ 4 (2) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4a (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
					17.07.2023	