

### Planteil B (Textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften 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 BauNVO)  
 1.1 Es ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Nicht zulässig sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Vergnügungsstätten.

1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO)  
 Die maximale Grundflächenzahl ist für das Gewerbegebiet auf 0,6 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Gewerbegebiets. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

2.2 Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen können 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

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.

#### 4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.1 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Fläche	Fläche in m²	L <sub>EK</sub> in dB	
		tags	nachts
TF 1	8.925	69	49
TF 2	6.080	70	50
TF 3	4.039	72	60

4.2 Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A und B liegen die Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent LEK der einzelnen Teilflächen durch L<sub>EK</sub>+L<sub>EK,ZUS</sub> ersetzt werden.

Sektor	Angang Winkel in °	Ende Winkel in °	L <sub>EK,ZUS</sub> in dB	
			tags	nachts
A	348,9	65,5	6	7
B	65,5	170,0	0	0
C	170,0	273,3	0	2
D	273,3	348,9	2	4

4.3 Die Winkelangaben für L<sub>EK,ZUS</sub> beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem: 33 U x = 327569,34 (Rechtswert); y = 5701136,30 (Hochwert). Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0°, Osten 90°, Süden 180°, Westen 270°.

#### 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

##### M1 Entwicklung von extensivem Grünland

5.1 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmefläche ist extensives Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Als Ansaat für die Regiosaatmischung RSM Regio 4 (Ostdeutsches Tiefland) in der Ausführung als Grundmischung Frischwiese zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

##### M2 Erhalt von extensiv genutztem Grünland

5.2 Die bestehenden Grünflächen und Gehölze sind zu erhalten und dürfen durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

##### M3 Begrünte Dachflächen

5.3 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung und einer Ausdehnung von mehr als 500 m² sind einschließlich der Dachflächen der Staffelgeschosse vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 60% betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik oder Solarthermie ist möglich.

#### II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

##### (1) Bodendenkmalschutz

Die ausführenden Firmen für Bodeneingriffe (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und Planierarbeiten) sind durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen. Funde sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen anzuzeigen.

##### (2) Umgebungsschutz

Bei jeder Veränderung im Umgebungsbereich eines Denkmals ist nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

An hohen baulichen Anlagen im südöstlichen Baufeld sollen keine glänzenden / reflektierenden Oberflächen installiert werden.

##### (3) Immissionsschutz

Die neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen im Plangebiet sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und so betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (§ 41a BNatSchG).

##### (4) Begrenzung von Geothermiebohrungen

Für den Fall, dass Geothermieanlagen mit Erdwärmesonden zur Beheizung/Kühlung von Gebäuden geplant sind, wird darauf hingewiesen, dass für derartige Anlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Nordsachsen, untere Wasserbehörde, erforderlich ist. Die zulässige Tiefe der Erdwärmesonden wird mit Sicherheit durch die untere Wasserbehörde begrenzt (auf ca. 50 m unter Geländeoberkante).

##### (5) Schutz von Hohlräumen

Es werden standortkonkrete und objektbezogene geotechnische Hauptuntersuchungen nach DIN 4020 angeraten, um Planungssicherheit für die einzelnen Bauvorhaben zu erhalten.

Des Weiteren sollte unmittelbar vor der Herstellung der Gründungselemente eine geotechnische Überprüfung des Gründungshorizontes/-planums hinsichtlich der Übereinstimmung mit der Planung und eine Abnahme bezüglich Tragfähigkeit erfolgen.

### Planteil A (Planzeichnung)

#### 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 148,0 maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter üNNH GRZ 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

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

Baugrenze

#### 4. Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Einfahrtbereich

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

private Grünfläche, Zweckbestimmung: extensives Grünland

#### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen für die Kompensationsmaßnahme: Anpflanzen von extensiv genutztem Grünland

6.2 M1 Bezeichnung der Maßnahmen

6.3 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

#### 6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 1 Teilfläche  
 72/60 Emissionskontingent Nacht | Emissionskontingent Tag

Sektor A Richtungssektor für Zusatzkontingente

#### 7. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

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

Flurstücksgrenze	223	Flurstücksnummer
Bemaßung in m		Bauliche Anlagen (Bestand)
Geländehöhe ü. NN in m		geplante Gebäude
geplanter PKW-Stellplatz		
Art der baulichen Nutzung	max. Höhe baulicher Anlagen	Erläuterung der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise	

#### III. Nachrichtliche Übernahmen

Nieder- & Mittelspannungseileitung mit Schutzstreifen (unterirdisch)

Telekommunikationsleitung (unterirdisch)

Schmutzwasserleitung (unterirdisch)

verrohrter Graben

Trinkwasserversorgungsleitung (unterirdisch)

### 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.

Eilenburg, ..... Siegel .....  
 Landratsamt LK Nordsachsen  
 Vermessungsamt

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Jesewitz hat in seiner Sitzung am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Jesewitz, ..... Siegel .....  
 Tauchnitz, Bürgermeister

3. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom ..... mit Az. .... erteilt.

Eilenburg, ..... Siegel .....  
 Landratsamt LK Nordsachsen

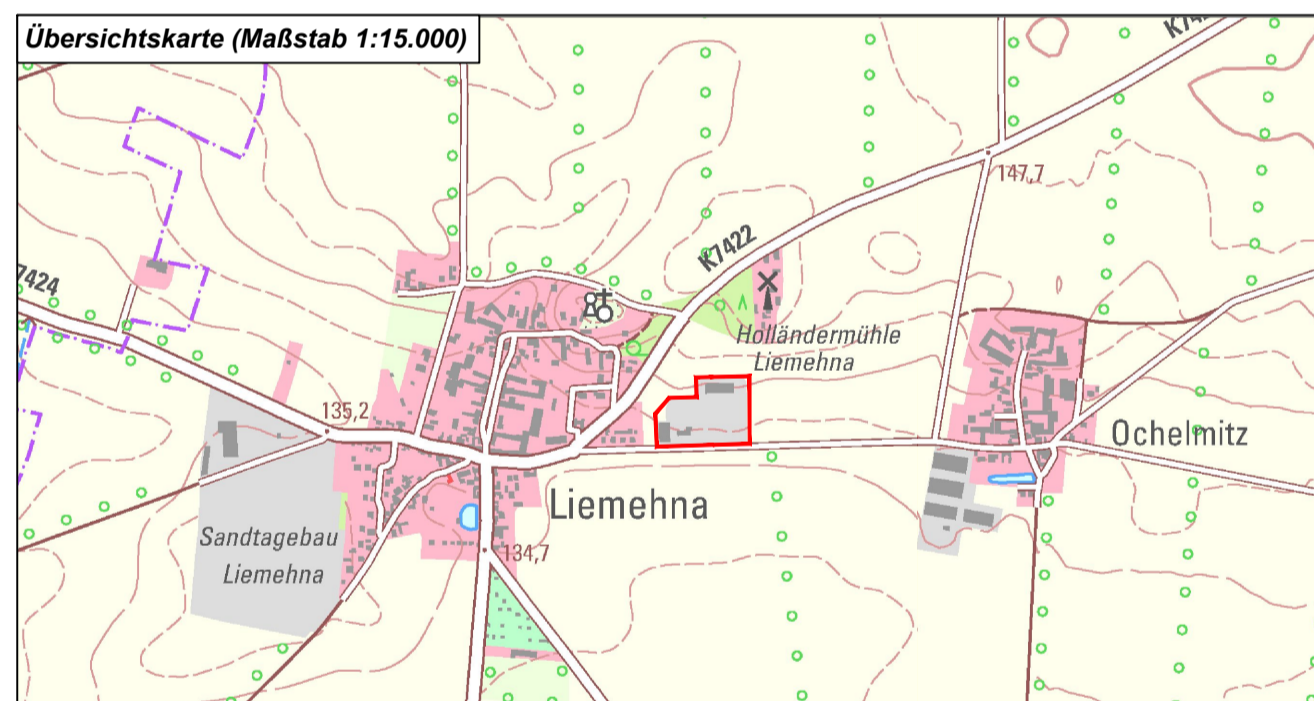
4. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats vom ..... übereinstimmt. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Jesewitz, ..... Siegel .....  
 Tauchnitz, Bürgermeister

5. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen 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 ..... ortsbüchlich 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Jesewitz, ..... Siegel .....  
 Tauchnitz, Bürgermeister



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
 \*Gewerbegebiet Ochelmitzer Straße\*

#### gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung 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 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist.

#### Vorhabenträger

Lerchenbergmühle GmbH  
 Ochelmitzer Straße 6a, 04838 Jesewitz

#### planaufstellende Kommune

Gemeinde Jesewitz  
 Alte Dorfstraße 1, 04838 Jesewitz  
 fon (03 42 41) 5 02-63 mail gemeindeamt@jesewitz.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

Legebezug: ETRS89\_UTM\_33N

Landkreis: Nordsachsen

Gemarkung: Liemehna Flur 1

Höhenbezug: DHHN 2016

Gemeinde: Jesewitz

Flurstück: 44/3; 50/7 (tlw.)

Datum	Name	Unterschrift
Gezel. 18.11.21	Nsm	
Bearb. 22.06.22	Nsm	
Gepr. 22.06.22	Kno	

#### vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ochelmitzer Straße"

Entwurf und  
 Vorhaben- und Erschließungsplan

Projektnr.: 21-129 Plan-Name: 20220630\_21-129.pdf Maßstab: 1:1.000 Blatt 1  
 Phase: Entwurfsplanung Plan-Maße: 780 mm x 610 mm 1 Bl.