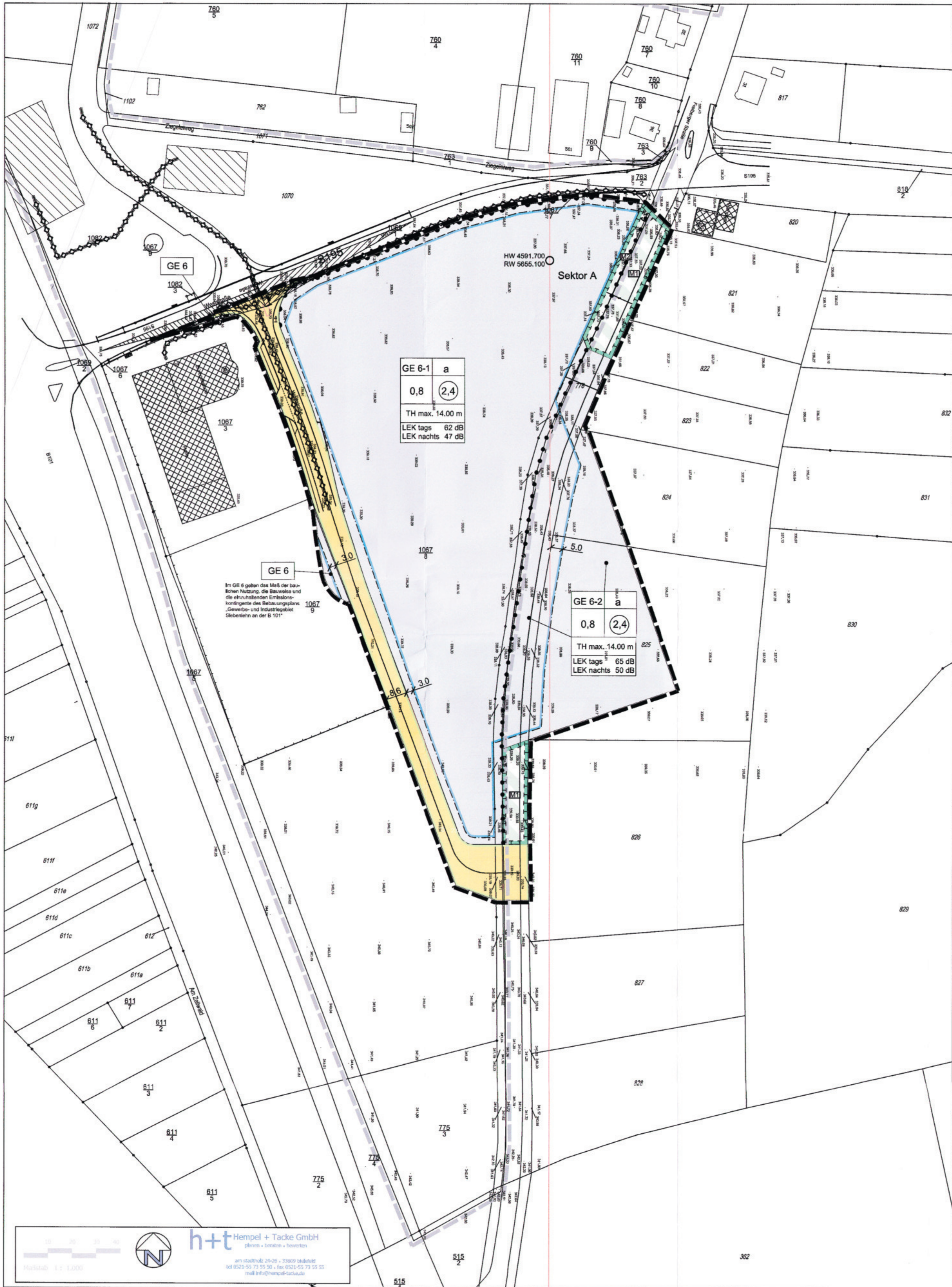


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

0 Abgrenzungen § 9 (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtveränderlichen Bebauungsplanes
- Gewerbe- und Industriegebiet Siebenlehn an der B 101
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

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

GE

In Teilgebieten geplanter Gewerbegebiete

Füllschema der Nutzungsbezeichnungen

GE 6-1 a	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
0,8 (2,4)	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche	Geschoßflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschosseflächen zur Grundstücksfläche
Höhe baulicher Anlagen		
Emissionskontingente in dB (A)mp tag/nachts		

0,8 zulässige Grundflächenzahl, z.B. max. 0,8

2,4 zulässige Geschosseflächenzahl, z.B. max. 2,4

TH max. 14,00 m Höhe baulicher Anlagen

LEK tags 62 dB maximale Traufhöhe

LEK nachts 47 dB

II Baueisen, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

III abweichende Bauweise

Baugrenze

3. Verkehrsflächen und Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrfläche - Mittelband

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen mit Schutzstreifen - Gestaltung

5. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Grünfläche besonderer Zweckbestimmung - private Grünfläche

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1) Nr. 20, § 1a (3), § 9 (1a) BauGB

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich mit Maßnahmenverordnung

MT

Sonstige Darstellungen

- Sichtstreif
- Gebäude mit Hausnummern
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnr.
- Bemalung
- Winkelangaben für LEK, Zus. Koordinaten: HW: Hochwert; RW: Rechtwert
- nicht eingerechnete Bestandgebäude

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB §§ 1-23 BauNVO

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

1.1 Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
In Teilgebieten nach Nutzungen, Art und Eigenschaften (Emissionsverhalten) der zulässigen Betriebe und Anlagen geplanter Gewerbegebiete;

1.1.1. Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO:
In den GE-Flächen sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 2 (2) Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2. Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO:
In den GE-Flächen sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 2 (3) BauNVO nicht zulässig.

1.1.3. Zulässigkeit, Unzulässigkeit und ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen aus besonderen städtebaulichen Gründen gem. § 1 (9) BauNVO:
Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handelsbetrieben und andere Gewerbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Einzelverbraucher wenden, sind unzulässig. Ausnahmeweise können nur solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handels- und produktionsorientierten Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 200m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Innere des geplanter Gewerbegebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach Nummer 3.7, der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (9 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten:

TEILGEBIETE	LEK Tag in dB(A)M2	LEK Nacht in dB(A)M2
GE 6-1	62	47
GE 6-2	65	50

Für die in der ANLAGE 3 der Schallimmissionsprognose Nr. 2013 vom 19.08.2013 dargestellten Richtungspegel A erhöht sich - ausserhalb der für die Teilflächen „GE 6-1“ und „GE 6-2“ - die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Sektor Nr. zwischen	Zusatzkontingente LEK, Zus. in dB
Nr. „GE 6-1“ und „GE 6-2“ tags und nachts	+ 5

Die Winkelangaben für LEK, Zus. beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem: x = 4591,700 (Rechtswert); y = 5652,100 (Hochwert). Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden = 0°, Osten 90°, Süden 180°, Westen 270°.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach dem Abschnitt 9 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006), wobei in den Gebäuden (6) und (7) für Immissionsorte in Richtung Sektor A der Wert LEK durch LEK + LEK, Zus. zu ersetzen und zudem auch schon bei der Ermittlung der dem Vorhaben zuzurechnenden Immissionskontingente das vollständige Berechnungsverfahren gemäß DIN ISO 9613-2 (Entwurf September 1997) anzuwenden ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der berechnete Beurteilungspegel L_{eq} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1. Festsetzung der Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO und der Höhenlage gemäß § 9 (3) BauGB:
Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in den Baugebieten GE ist als unterer Bezugspunkt die Oberkante der zur Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.
Als oberer Bezugspunkt wird die maximale Traufhöhe (TH max.), Schichtkante der Vorderkante Außenwand mit der Dachkante, mit ihrer Oberkante bei 14,00 m über öffentlicher Verkehrsfläche festgelegt.

1.2.2. Zulässigkeit von geringfügigen Abweichungen hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 (3) BauNVO:
In den Baugebieten GE wird das Überschreiten der festgesetzten Gebäudehöhen durch betriebbedingte Aufbauten, wie Schornsteine, Aufzugschächte und Antennen zugelassen.

2. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird in den Baugebieten GE eine von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Es findet eine offene Bauweise ohne Längsbebauung Anwendung.

3. Freihaltende Sichtfelder § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtstreif), sind Bepflanzungen, Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,6 m Höhe über Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie Grundstücksflächen nicht zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1) Nr. 20, § 1a (3), § 9 (1a) BauGB

Für den Ausgleich der durch die gewerbliche Bebauung und die Erschließung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind die mit M 1 gekennzeichneten Flächen von insgesamt 1,073 ha vollständig zu entsorgen und ein Feldgehölz mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m aus folgenden einheimischen standortgerechten Bäume und Sträucher zu entwickeln, wobei ca. 30% Bäume und 70% Sträucher zu verwenden sind.
Bäume, einheimisch, standortgerecht

Winterlinde	Tilia cordata
Wild-Äpfel	Malus sylvestris
Traubeneiche	Quercus petraea
Spitzahorn	Acer platanoides
Wild-Birne	Pyrus pyrastr
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sträucher, einheimisch, standortgerecht	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

II. BAURUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB LV.m. § 89 SächsBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
1.1. Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind bis zur Traufhöhe zulässig. Nicht zulässig sind Lauf- und Wechsellichtanlagen sowie Laserwerbung.

2. Freiflächengestaltung
2.1. Für je 5 Stellplätze der Gewerbeflächen ist ein standortgerechter, heimischer Großbaum (Baum 1. Ordnung, Artentee) innerhalb der Grundstücksfläche aus der folgenden Artenliste zu pflanzen.
Standortgerechte, heimische Gehölze
Stämme 1. Ordnung (Artentee)

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rothbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGE

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Weststraße Siebenlehn“ sind: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548); das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 06.08.2013 (BGBl. I S. 1482); Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2004 (SächsGVBl. Seite 200); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Oktober 2011 (SächsGVBl. Seite 377).

Anmerkung
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinweise
Die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.3 genannte DIN 45691 kann im Bau- und Ordnungsgesam. Arb. Bauverfahren Hoch- und Tiefbau, Hauptstraße 156, 09603 Großschirma, eingesehen werden.

Gemeiner Schneeball Viburnum opulus
Eingriffler Weißdorn Crataegus monogyna
Gemeine Hasel Corylus avellana
Europäisches Pfaffenhütchen Eucymus europaea
Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum

Auf der mit M 2 gekennzeichneten Fläche (252 m²) ist ein Feldgehölz durch Pflanzung von folgenden einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m anzulegen. Es sind ca. 20% Bäume und 80% Sträucher zu verwenden.
Bäume, einheimisch, standortgerecht

Winterlinde	Tilia cordata
Wild-Äpfel	Malus sylvestris
Traubeneiche	Quercus petraea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Eingriffler Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Europäisches Pfaffenhütchen	Eucymus europaea
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

Bei beiden Maßnahmen sind hinsichtlich der Bäume Heister der Qualität vHiel dB 125-150 zu verwenden. Die Qualität der Sträucher soll mindestens vSB 60-100 betragen.

Die Ausgleichsflächen sind sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gem. § 9 (4) BauGB zugeordnet.
Das Pflanzschema ist der Anlage 4 „Lageplan mit Pflanzschema“ zum Umweltbericht zu entnehmen.

5. Umwechung § 4 c BauGB

Während der Bauphase ist die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen.
Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen haben bis eine Vegetationsperiode nach dem Eingriff zu erfolgen. Für die Kompensationsmaßnahmen sind eine einjährige Fertigstellungsfrist und eine zweijährige Entwicklungsfrist vorzusehen. Gemäß § 4 c BauGB ist die Stadt Großschirma Kontrollbehörde für die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen § 9 (6) BauGB

Bergbau
Über eventuelle angegriffene Spuren alten Bergbaus ist gem. § 5 SächsBergVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
Natur-, Boden- und Baudenkmal:
Sollten bei Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des Landratsamtes Leipzig oder dem sächsischen Landschaftsamt für Archäologie 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.
Artenschutz
Die Baurbeiten zur Errichtung des Gewerbegebietes sind möglichst außerhalb der Hauptbrutzeiten der Vögel (15. März bis 15. Juli) zu beginnen. Vor Baubeginn ist eine artenschutzrechtliche Begutachtung mit artenschutzrechtlicher Freigabe erforderlich. Kommt man bei der artenschutzrechtlichen Begutachtung zu dem Ergebnis, dass sich Bruthabitate oder Sommerlebensräume im bebauenden Bereich und dessen unmittelbarem Umfeld befinden, dann ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten.
Nicht heimische, gebietsfremde und invasive Arten
Gemäß § 40 (4) Satz 1 BNatSchG bedarf des Ausbringens von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete einer Genehmigung, da ab dem 01.03.2020 gebietsfremde Gehölze der Arten 1. ab und 2. aus dem Vorkommensgebiet 3 Süddeutsches Röhrlar und Bergahorn zu verwenden sind.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgebot aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates Siebenlehn vom 23.05.2012
Die verbindliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 06.05.2012

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bestätigt worden.

3. Die Bezeichnung und grafische Darstellung der Planstücke hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flächengrenzung bestätigt. Stand: 01.02.2015

4. Der Stadtrat hat am 02.09.15 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Die von der Planung erstellten Träger öffentlicher Belange (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben die Zielvorgabe der Planung (Teil A) und dem Text (Teil B) bestätigt. Stand: 12.09.15

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde ab dem 22.09.15 bis einschließlich 23.10.15 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

7. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 22.09.15 im Amt der Stadt Großschirma ortsbüro bekannt gemacht worden.

8. Die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanes (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde ab dem 22.09.15 bis einschließlich 23.10.15 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

9. Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde ab dem 22.09.15 bis einschließlich 23.10.15 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

10. Der Stadtrat hat die vorgelegten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Stand: 01.02.2015

11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 30.06.15 von Stadtrat zur Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 30.06.15 gebilligt.

12. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.06.15 von Stadtrat zur Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 30.06.15 gebilligt.

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

14. Die Erfüllung der Genehmigung des Bebauungsplanes ist durch die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu gewährleisten. Jedermann ist gestattet, während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 22.09.15 im Amt der Stadt Großschirma ortsbüro bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verfahren und Formvorschriften und von Mängeln der Auslegung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 2 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsverfahren (§§ 39-42 und 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Sitzung ist am 20.05.2015 in Kraft.

Großschirma, 21.05.2015 Bürgermeister

LANDRATSAMT MITTELSCHIRMA
Großschirma, 22.2.5411-448 18014
Registernummer: 02-Großschirma-00418014
Sitzung: 13.02.2015

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

- NUTZUNGSPLAN ENTWURF/ PLANZEICHNERKLÄRUNG
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN/ ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN/ SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
- UMWELTBERICHT MIT SAB

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:

- BEGRÜNDUNG

STAND DES VERFAHRENS:

Satzung

PLANVERFASSER:

h+t Hempel + Tacke GmbH
planen • beraten • bewerten
am stadtholz 24-26 • 33609 bielefeld
tel 0521-55 73 55 50 • fax 0521-55 73 55 55
mail info@hempel-tacke.de

Maßstab 1 : 1.000

STADT GROßSCHIRMA
STADTTEIL SIEBENLEHN
Bebauungsplan 012
„Gewerbegebiet Weststraße Siebenlehn“