

Planteil A (zeichnerische Festsetzung)

Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

OK 122,0 maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter üNNH

GRZ 0,6 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

a abweichende Bauweise

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

Baugrenze

9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche, Zweckbestimmung: extensives Grünland

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bezeichnung der Maßnahmen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen

5. Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtbereich

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

Teilfläche

Emissionskontingent Nacht | Emissionskontingent Tag

Sektor A Richtungssektor für Zusatzkontingente

8. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung: Teilflächen unterschiedlicher Emissionskontingente innerhalb des Baugebiets GE (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

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

Flurstücksgrenze 223 Flurstücksnummer

Bemaßung in m 109,60 Geländehöhe ü. NN in m

Bauliche Anlagen (Bestand)

Art der baulichen Nutzung	max. Höhe baul. Anlagen	Erläuterung der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise	

Planteil B (textliche Festsetzung)

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 BauGB, § 8 BauNVO)

1.1 In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude zulässig

1.2 In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

1.3 In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

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

2.1 Die Grundflächenzahl ist in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 mit 0,6 festgesetzt.

2.2 Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist gemäß Planeinschrieb als Höhe über Normalhöhennull (üNNH) festgesetzt. Bezugssystem ist das Deutsche Haupthöhenzet 2016 (DHHN16).

2.3 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

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

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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 _{EK} in dB	
		tags	nachts
GE 1	4.395	59	48
GE 2	3.700	65	54

4.2 Für die in der Planskizze dargestellten Richtungssektoren A, B, C, D und E liegenden Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45 691 das Emissionskontingent LEK der einzelnen Teilflächen durch LEK + LEK, zus ersetzt werden.

Sektor	Angang Winkel in °	Ende Winkel in °	L _{EK,ZUS} in dB	
			tags	nachts
A	97,5	123,8	0	0
B	123,8	134,9	8	5
C	134,9	145,0	10	6
D	145,0	154,3	13	9
E	154,3	97,5	14	10

4.3 Die Winkelangaben für L_{EK,ZUS} beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem: 33 U x = 333173,83 (Rechtswert); y = 5708816,06 (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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

M1 Entwicklung von Feldgehölzen

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche sind Feldgehölze auf einer Fläche von insgesamt 1.695m² anzulegen, zu entwickeln und zu pflegen. Die Gehölze sind dabei einen Mindestabstand von ca. 8 m zueinander sowie zu den geplanten Gebäuden zu pflanzen. Der Abstand zum Fahrbahnrand der Mittelstraße und den Ackerflächen sollte bei ca. 5 m liegen.

M2 Entwicklung einer Feldhecke

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche sind auf einer Fläche von insgesamt 697 m² ausschließlich gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet „VKG 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ mit einem entsprechenden Nachweis zu verwenden.

Die Sträucher sind in Grüppchen von jeweils 3-5 Pflanzen derselben Art zu pflanzen.

Die Sträucher haben eine Qualität von 2xv oB (zweimal verpflanzt, ohne Ballen) 60-100 cm aufzuweisen und sind in einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(1) 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. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht hinzuweisen.

(2) Vermeidungsmaßnahmen:

V 1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen

Alle während der Bauarbeiten anfallenden Abfälle und Reststoffe sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

V 2 Schutz des Grundwassers

Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen können, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Eine Betankung von Fahrzeugen darf nur außerhalb des Plangebietes auf entsprechend ausgelegten Betriebsflächen oder im Plangebiet unter Verwendung von geeigneten Schutzfolien erfolgen.

V 3 Schutz des Bodens

Die im Planungsraum zu erwartende Flächenneuversiegelung ist generell auf ein Minimum zu reduzieren.

V 4 Vermeidung von Schallemissionen

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen im Plangebiet ist aufgrund der naheliegenden Wohnnutzung südlich der Fläche auf ein möglichst lärmemissionsarmes Bauen zu achten.

V 6 Baumstamm- und Wurzelschutz

Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Gehölze so zu schützen, dass eine Beschädigung der Stämme und des Wurzelraumes ausgeschlossen werden kann. Eine mögliche Gefährdung der Bäume muss durch entsprechende Schutzmaßnahmen auf ein Mindestmaß herabgesetzt werden. Hierbei sind einschlägige DIN-Normen (insbesondere DIN 18920, ZTV Baumpflege und RAS-LP 4, Abschnitt 4) zu beachten.

(3) DIN-Normen:

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können in der Gemeindeverwaltung Parthenstein, Große Gasse 1 in 04468 Parthenstein während der Dienstzeiten eingesehen werden.

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. Die Gemeinderat der Gemeinde Zschepplin hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Zschepplin, Siegel
Kunath, Bürgermeister

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

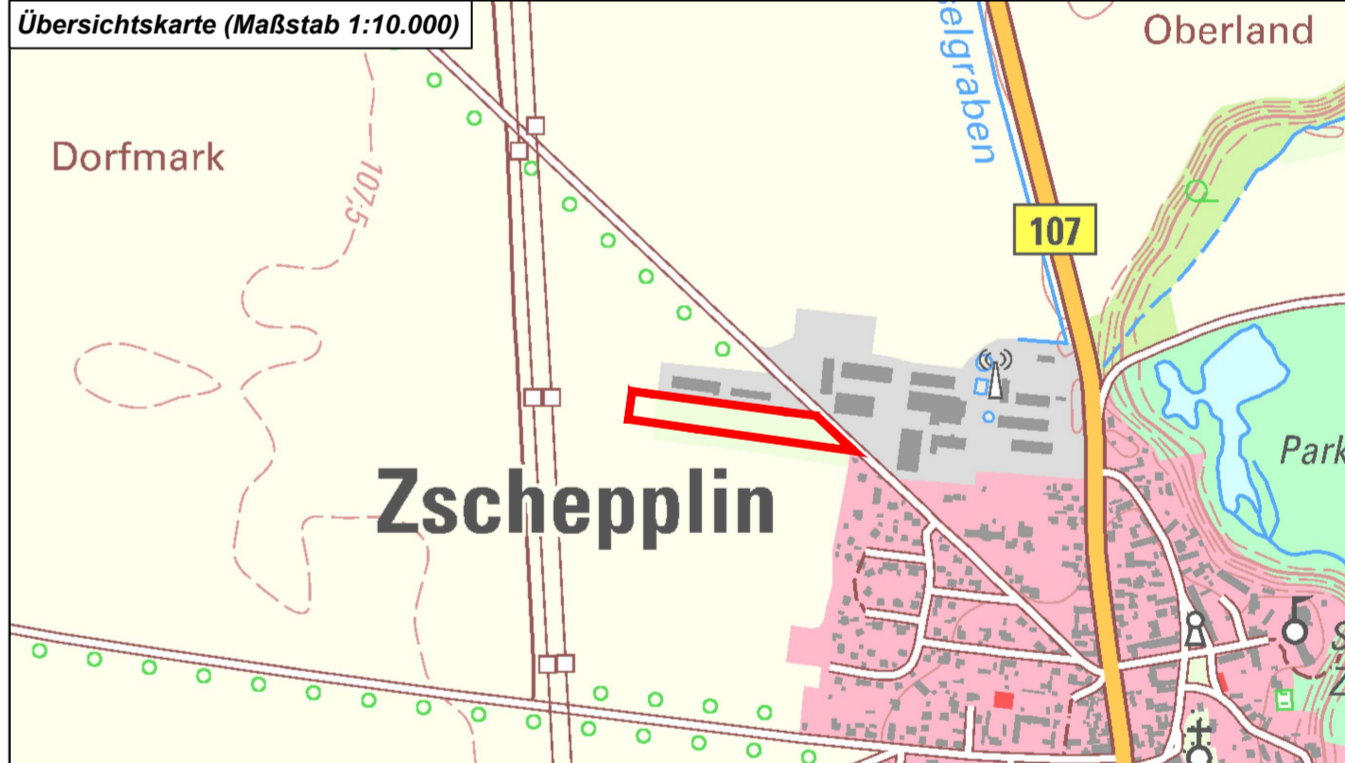
Eilenburg, Siegel

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

Ausgefertigt Zschepplin, Siegel
Kunath, Bürgermeister

5. Die Genehmigung 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.

Zschepplin, Siegel
Kunath, Bürgermeister



Quelle: DTK25 05/2021 © RAPIS GeoSN
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs "Zschepplin Nord"

gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 1990 (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. 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.

planaufstellende Kommune
Gemeinde Zschepplin
Bahnhofstraße 1, 04838 Zschepplin, OT Naundorf
fon (03 42 23) 60 08-86 info@zschepplin.org

Entwurfsverfasser
büro knoblich
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Heinrich-Heine-Straße 13, 15537 Erkner
fon (0 33 62) 8 83 61-0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89_UTM_33N **Höhenbezug:** DHHN 2016
Landkreis: Nordsachsen **Gemeinde:** Zschepplin
Gemarkung: Zschepplin Flur 2 **Flurstück:** 42, 43

Datum	Name	Unterschrift
Gez. 28.05.21	Nsm	
Bearb. 11.05.22	Nsm	
Gepr. 11.05.22	Kno	

Projektnr.: 21-060 **Plan-Name:** 20220812_21-060.pdf **Maßstab** **Blatt** 1
Phase: Vorentwurfsplanung **Plan-Maße:** 809 mm x 594 mm **1:1.000** **1 Bl.**

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Zschepplin Nord"
Vorentwurf