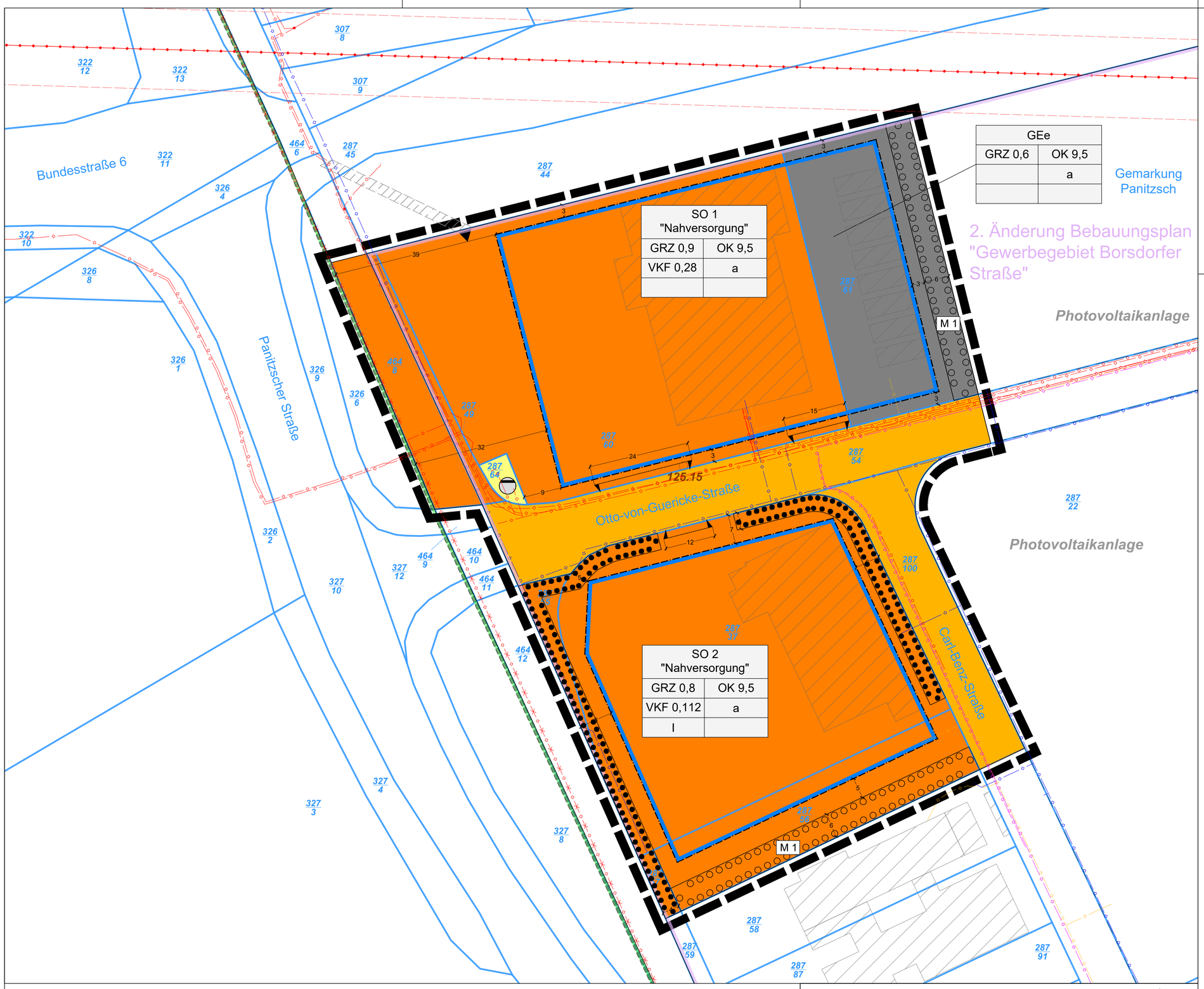


0 5 10 15 20 50 m

Planerische Grundlage: ALKIS 02/2025 © geoSN Sachsen, dl-de/by-2-0
https://www.geodaten.sachsen.de/index.html

Maßstab 1:500

III. 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) Niederschlagswasserentsorgung:

Das anfallende Niederschlagswasser im SO 1 wird derzeit ungedrosselt in die Schmutzwasserleitung in der Otto-von-Guericke-Straße eingeleitet. Um die maximal zulässige Einleitmenge von 46 l/s nicht zu überschreiten, sind für zusätzliche versiegelte Flächen geeignete Regenrückhalteanlagen, wie ein Stauraumkanal oder Rigolen, im Süden des Plangebietes vorgesehen. Die Erweiterung des Rückstaukanals gewährleistet die Einhaltung dieser Begrenzung der Einleitmenge.

3) E1 - Externe Gehölzpflanzungen

Die im Bereich des SO 1 in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Borsdorfer Straße“ festgesetzten 12 Bäume sind außerhalb des Plangebietes als externe Maßnahme, innerhalb desselben Naturraumes (D19 - Erzgebirgsvorland und Sächsisches Hügelland) auszugleichen. Bei einer anzunehmenden Kronentraufläche von 20 m² pro Baum ist alternativ auch die Anpflanzung einer 240 m² großen Hecke bzw. der Ankauf von Punkten aus einer anerkannten Ökokontomaßnahme möglich. Anpflanzungen haben mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen mit dem Herkunftsgebiet Ostdeutsches Tiefland zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten. Die Art der Umsetzung sowie Details zu Standort, Artzusammensetzung, Pflanzabstand und -qualität werden bis zum Satzungsbeschluss im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt.

Verfahrensvermerke

1. Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: .....) Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Borna, ... Siegel .....
Landratsamt Landkreis Leipzig
Vermessungsamt

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

Borsdorf, ... Siegel .....
Kaden, Bürgermeisterin

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

Ausgefertigt, Borsdorf, ... Siegel .....
Kaden, Bürgermeisterin

4. Der Satzungsbeschluss 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.

Borsdorf, ... Siegel .....
Kaden, Bürgermeisterin

Planteil A

Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

sonstiges Sondergebiet - Nahversorgung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

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

OK 9,5 maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter
GRZ 0,9 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
VKF 0,28 Verkaufsflächenzahl

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

Baugrenze
a abweichende Bauweise

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

Einfahrtbereich
Einfahrt (Fußweg)

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB)

Schmutzwasserpumpstation

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

M1 Bezeichnung der Maßnahmen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

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

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Oberkante (OK)
Verkaufsflächenzahl (VKF)	Bauweise
Vollgeschosse	

Erläuterung der Nutzungsschablone (VKF gibt an, wie viel Quadratmeter an Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist.)

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

Flurstücksgrenze
223 Flurstücksnummer
12 Bemaßung in m
125.19 Geländehöhe ü. NN in m
Bauliche Anlagen (Bestand)
bestehende Fußwegverbindung

III. Nachrichtliche Übernahmen

Grenze des Landschaftsschutzgebiets "Partheaue"
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "2. Änderung Gewerbegebiet Borsdorfer Straße"

Versorgungsleitungen

oberirdisch - 110kV-Stromleitung
unterirdisch - Stromleitung
unterirdisch - Trinkwasserleitung
unterirdisch - Gasdruckleitung
unterirdisch - Telekommunikationsleitung

Planteil B (textliche Festsetzungen)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des am 24.06.2005 in Kraft getretenen Bebauungsplans "2. Änderung Gewerbegebiet Borsdorfer Straße" außer Kraft.

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

1.1 Die als sonstige Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzten Baugebiete dienen insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.

1.2 Die Verkaufsflächenzahl (VKF) gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig ist. Als Grundstücksfläche im Sinne dieser Festsetzung gilt diejenige Fläche, die innerhalb des jeweiligen Sondergebietes liegt. Im SO 1 „Nahversorgung“ sind ausschließlich Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels als Supermarkt/Vollsortimenter mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 1.980 m² sowie ergänzende Handels- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Bäckerei- und Imbissbetriebe, Postfiliale) mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 100 m² zulässig. Im SO 2 „Nahversorgung“ sind ausschließlich Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels als Discounter mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 750 m² sowie ergänzende Handels- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Bäckerei- und Imbissbetriebe) mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 100 m² zulässig.

1.3 Bei Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Sortimentsliste von Brandis und Borsdorf, darf der Anteil der zentrenrelevanten Nebensortimente gemäß der Sortimentsliste 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

„Sortimentsliste von Brandis und Borsdorf“

Nahversorgungsrelevante Sortimente	**Nicht zentrenrelevante Sortimente**
Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Reformwaren	Eisenwaren, Werkzeuge
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Parfümeriewaren	Badeinrichtungen, Sanitär, Fliesen
Arzneimittel und apothekenübliche Waren	Bauelemente, Installationsmaterial, Rollläden, Rollos, Markisen
Zeitungen, Zeitschriften, Lotto / Toto	Farben, Lacke, Tapeten
Schnittblumen	Holz, Bauelemente
	Gartenbedarf, Pflanzen / Zubehör
zentrenrelevante Sortimente	Gartenmöbel
Sanitätswaren, Medizinisch-orthopäd. Artikel	Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Einrichtungszubehör
Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf	Matratzen, Bettwaren
Spielwaren, Bastelartikel	Teppiche, Bodenbelage
Bekleidung, Wäsche	Campingartikel
Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien	Sportgroßgeräte
Baby-/ Kinderartikel	Auto- / Motorradzubehör
Schuhe, Lederwaren	Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
Arbeitsbekleidung	Reitsportartikel, Angelbedarf, Jagdbedarf
Sportbekleidung und Schuhe, kleinvolumige Sportartikel	Fahrrad / Zubehör
Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel	Elektrogroßgeräte
Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen	Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Multimedia
Antiquitäten	Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoolog. Bedarf
Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche	Lampen / Leuchten
Uhren, Schmuck, Silberwaren	
Foto / Zubehör, Optik, Akustik, Hörgeräte	
Musikalien, Münzen, Briefmarken	
Computer / Zubehör, Telekommunikation	
Heimtextilien, Gardinen / Zubehör	

1.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im SO 1 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer GRZ von maximal 0,9 zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im SO 2 sowie im GEe unzulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird mit 9,5 m festgesetzt. Technische Anlagen größerer Höhe (z.B. Entlüftungsrohre, Antennen, Schornsteine, fernmeldetechnische Nebenanlagen, Solaranlagen und ähnliche technische Anlagen) sind bis zu einer Höhe von 12,5 m zulässig. Unterer Höhenbezugspunkt ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Höhenbezugspunkt (125,19 m NHN).

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

3.1 Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäudelängen über 50 m, der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Zugelassen ist, dass Gebäude innerhalb der Flächen des SO 1 und GEe ohne seitlichen Grenzabstand zueinander errichtet werden können.

3.2 Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

M1 - Anlage einer Strauch-Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Je 1 Quadratmeter Pflanzfläche ist ein strauchartiges Gehölz (Strauch 60 - 120 cm) zu pflanzen. Zu verwenden sind dabei die folgenden Arten: Flatterulme (Ulmus glabra), Färberginster (Genista tinctoria), Wildapfel (Malus sylvestris), Schlehe (Prunus spinosa), Wildbirne (Pyrus communis), Heckenrose (Rosa corymbifera), Lederrose (Rosa caesia), Weinrose (Rosa rubiginosa), Hundsrose (Rosa canina), Einheimische Brombeere (Rubus fruticosus), Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia), Korbweide (Viburnum opulus). Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.

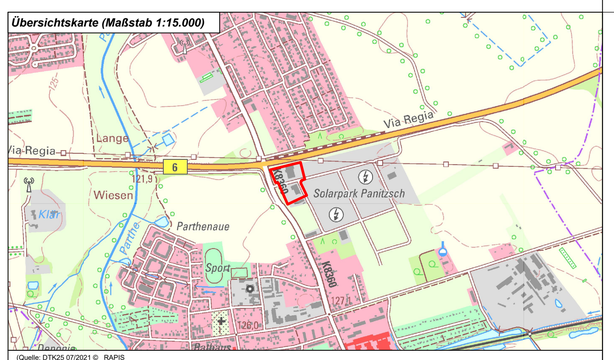
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

5. Werbeanlagen

5.1 Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in grellen, aufdringlichen und wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind nicht zulässig.

5.2 Im SO 1 und SO 2 ist ein beleuchteter Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 15,0 m sowie Einfahrtszeichen mit Werbesymbol zulässig. Unterer Bezugspunkt ist der Höhenpunkt 125,19 m NHN gemäß Planeinschrieb.

Übersichtskarte (Maßstab 1:15.000)



(Quelle: DTK25 07/2021 © RAPIS

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

planaufstellende Kommune

Gemeinde Borsdorf
Rathausstraße 1, 04451 Borsdorf
fon (0 34 291) 414-0 mail gemeinde@borsdorf.de

Entwurfsverfasser

büro.knoblich
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:	Landkreis Leipzig	***Gemeinde:***	Borsdorf
Gemarkung:	Panitzsch	***Flurstück:***	verschiedene

	Datum	***Name***	***Unterschrift***
Gezei.	21.08.23	Nsm	
Bearb.	03.03.25	Nsm	
Gepr.	03.03.25	Kno	

Bebauungsplan „Einzelhandel Otto-von-Guericke-Straße“ gemäß § 13a BauGB

2. Entwurf

Projektnr.: 20-152	***Plan-Name:*** 20250304_20-152.pdf	***Maßstab***	***Blatt*** 1
Phase: 2. Entwurf	***Plan-Maße:*** 780 mm x 780 mm	1:500	1 ***Bl.***