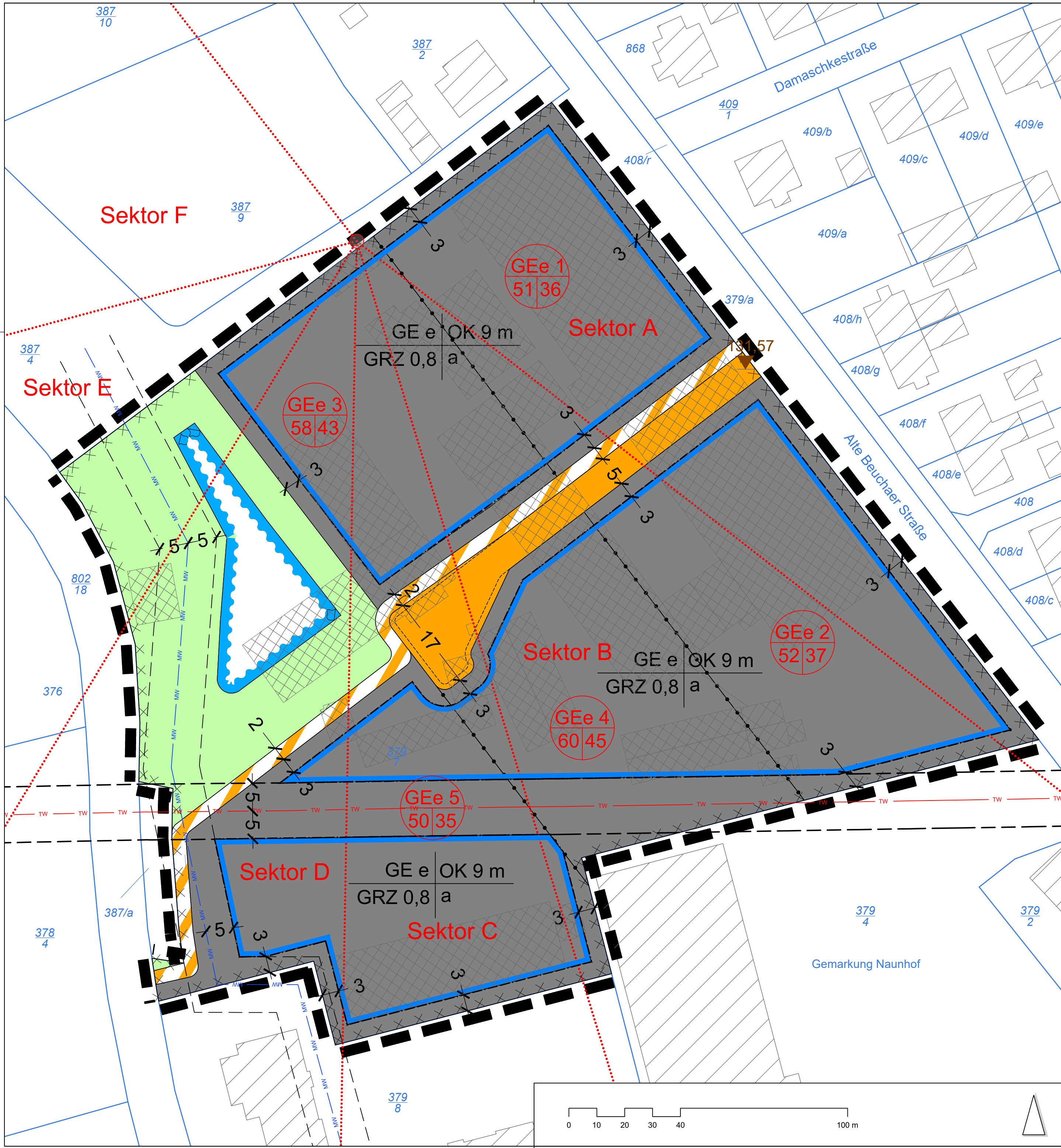




Planteil A

Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- GRZ 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) OK 9 m maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen
3. Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Abstandsfläche für Regenrückhaltebecken
6. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Regenwasserrückhaltebecken
7. sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Emissionskontingente) (§ 9 Abs. 4 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung max. Höhe baul. Anlagen Erläuterung der Nutzungsschablone Grundflächenzahl Bauweise
- Teilfläche Emissionskontingent Nacht I Emissionskontingent Tag
- Sektor A Richtungssektor für Zusatzkontingente Referenzpunkt
- X: 331565,00 Y: 5684015,00

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

- Flurstücksgrenze Flurstücksnummer
- vorh. Trinkwasserleitung mit Schutzstreifen vorh. Mischwasserleitung mit Schutzstreifen
- bauliche Anlagen (Bestand) bauliche Anlagen (Abriss)
- Bemaßung in m

Planteil B

I. planungsrechtliche textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)
- Es ist ein, in Bezug auf die zulässigen Schallemissionsionen, eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zugelassen werden. Nicht zulässig sind Lagerplätze aller Art (inklusive Lagerplätze, die dem Abstellen von Fahrzeugen dienen), gewerblich betriebene Park- und Stellplätze, Parkbauten und Großgaragen als eigenständige Nutzung, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Ebenso unzulässig sind Windenergieanlagen und Photovoltaikanlagen als selbstständige Nutzung.
- 1.1 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} 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 m ² | L_{EK} in dB | |
|--------|--------------------------|----------------|--------|
| | | tags | nachts |
| GEe 1 | 2.148 | 51 | 36 |
| GEe 2 | 2.927 | 52 | 37 |
| GEe 3 | 2.246 | 58 | 43 |
| GEe 4 | 2.110 | 60 | 45 |
| GEe 5 | 3.147 | 50 | 35 |
- 1.2 Für die innerhalb der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis F liegenden Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch L_{EK}^{+1} ersetzt werden.
- | Sektor Nr. | Angang Winkel in ° | Ende Winkel in ° | $L_{EK,Zul.}$ tags | $L_{EK,Zul.}$ nachts |
|------------|--------------------|------------------|--------------------|----------------------|
| A | 334° | 128° | 0 | 0 |
| B | 128° | 163° | 2 | 2 |
| C | 163° | 181° | 1 | 1 |
| D | 181° | 211° | 0 | 0 |
| E | 211° | 255° | 8 | 8 |
| F | 255° | 334° | 10 | 10 |
- 3.3 Die Winkelangaben für $L_{EK,Zul.}$ beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM Koordinatensystem: 33 U x = 331565,00 (Nordwert); y = 5684015,00 (Ostwert). Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0°, Osten 90°, Süden 180°, Westen 270°.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§16-20 BauNVO)

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
- Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ist mit 9 Metern festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist der laut Planeinschrieb festgesetzte Höhenpunkt mit einer Bezugshöhe von 131,57 Metern UNHN.

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

- 3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen größer 50 Meter sind zulässig, der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.

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

- 4.1 Begrünte Dachflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine vorrangig extensive Begrünung vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Die Dachbegrünungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist zulässig.
- 4.2 Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Fensterlose seitliche und hintere Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzenliste (Tabelle 2 der Begründung) zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Die Verwendung von freistehenden Rankhilfen ist zulässig. Die Fassadenbegrünungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5. Festsetzung von Dachflächen Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

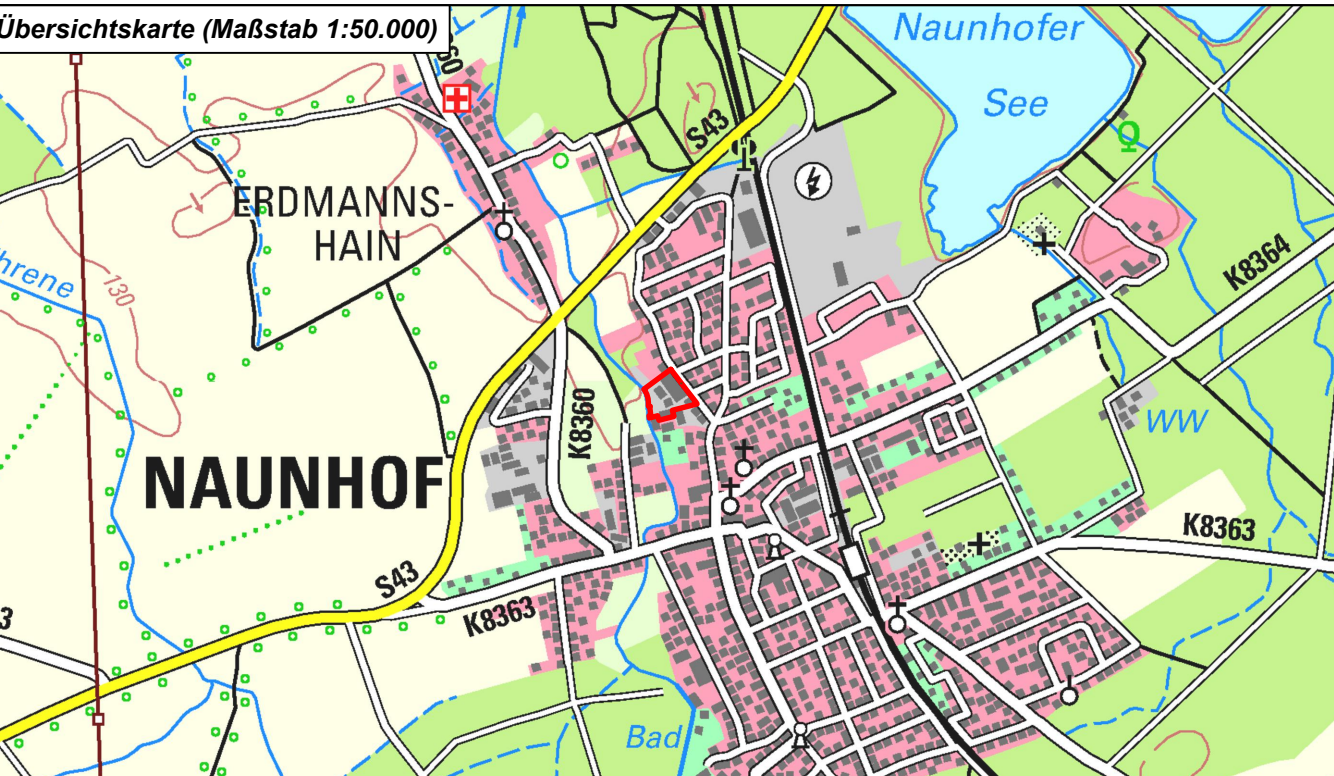
1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebiets des Wasserfassungen der Wasserwerke Naunhof I. und II. Für die GRZ von 0,8 wird eine Befreiung von dem Verbot der Ausweisung von B-Plänen mit einer GRZ größer 0,3 der Verordnung des Landkreises Muldentalkreis zur Neufestsetzung des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung der Wasserwerke Naunhof I und II vom 30.04.2001 unter der Bedingung, dass die übrigen Verbote und Nutzungsbeschränkungen einzuhalten sind, in Aussicht gestellt.
2. V1-Schutz des Bodens: Zum Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang mit ihm wird eine Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß empfohlen. Für Flächen, deren Versiegelung nicht zwingend erforderlich ist, sollte der Versiegelungsgrad geringgehalten werden und in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Solche Flächen sind beispielsweise Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Baugebiete sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge.
3. V2-Schutz von Gehölzen: Zur Vermeidung von Eingriffen durch das Planvorhaben ist zu prüfen, ob Gehölze erhalten bleiben können. Die Stadt Naunhof verfügt über eine Satzung zur Erhaltung, Pflege und Neuanlage des Baum- und Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Stadt Naunhof (2010). Diese ist bei Eingriffen in Gehölzbeständen innerhalb des Bebauungsplangebietes stets zu beachten. Über erforderliche Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen der Genehmigung nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Gemeinde Naunhof entschieden.
4. V3-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.
5. V4-Schutz des Braunbrustigels: Mögliche Winterstrukturen des Braunbrustigel(Laub-/Reisig-/Totholzhaufen oder Hecken) im Geltungsbereich sind unmittelbar vor deren Beseitigung auf einen Besatz zu kontrollieren. Werden Igel im Winterschlaf aufgefunden, sind die entsprechenden Strukturen erst im Frühjahr zu beräumen oder eine Igelstation/Igelverein für die ggf. notwendige Bergung des Tieres zu informieren.
6. G1 Insektenfreundliche Beleuchtung
- Folgende Hinweise zu insektenfreundlicher Beleuchtung an neu entstehenden Gebäuden im Plangebiet sollten berücksichtigt werden:
- Einsatz von insektenschonenden Leuchtmitteln (Verwendung von warmweißen LEDs (≤ 3.000 Kelvin) mit nur geringem kurzwelligem Strahlungsanteil); Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (seitliche Abstrahlung) durch Verwendung von Lampengehäusen mit Richtcharakteristik und direktstrahlende Leuchten in Verbindung mit möglichst niedriger Anbringung (präzise Lichtlenkung); Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten; Verwendung von Gehäusen, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden; Einbau von Dämmerschaltern, Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern, Präsenzabhängige Steuerung; Leuchten mit einer Schutzart von min. IP54
7. AAFB 1 - Ersatzkästen für Brutvögel
- Entsprechend des festgestellten Besatzes der Gebäude Nr. 4 und 8 sind insgesamt im Verhältnis 1:1 vier Nischenbrüterkästen (sowie je nach Verfügbarkeit) anzubringen. Die Kästen sollten in ausreichender Höhe zum Schutz vor Prädatoren sowie möglichst in Südausrichtung an umgebenden, dafür geeigneten Strukturen (Gebäude, Gehölze, andere Siedlungsbauten) angebracht werden. Kommunal verfügbar, unweit und geeignet erscheinen dabei bspw. das Gebäude des Jugendhauses südwestlich des Plangebietes sowie die Gehölze des sog. Hochzeitsgartens westlich des Plangebietes.
- Sollten während der ökologischen Begleitung (VAFB 2) weitere Niststätten erfasst werden, ist auch hier entsprechend Nest und Brutart (Höhle/-Nische) ein Ersatzkasten nach den gleichen Anforderungen herzurichten.

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.
- Borna, den Landratsamt Landkreis Leipzig Vermessungsamt
- Naunhof, den Conrad, Bürgermeisterin
2. Der Stadtrat der Stadt Naunhof hat in seine Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats vom übernimmt
- Ausgefertigt, Naunhof, den Conrad, Bürgermeisterin
4. Die Satzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Alte Beuchaer Straße" sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt Naunhof 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.

Naunhof, den Conrad, Bürgermeisterin



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs "Gewerbegebiet Alte Beuchaer Straße"

gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

SächsBO (2024): Sächsische Bauordnung in der Fassung 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

Stadt Naunhof
Markt 1, 04683 Naunhof
fon (03 42 93) 42-0 email: info@naunhof.de

Entwurfsverfasser

büro.knoblich
LANDSCHAFTSARCHitekten
Am bahnhof 8, 04519 Rackwitz OT Zschortau
fon (0 34 23) 7 58 60-0 email: info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89 UTM-33N
Landkreis: Leipzig
Gemarkung: Naunhof

Höhenbezug: DHN 2016
Gemeinde: Stadt Naunhof
Flurstück: 379/7

Datum	Name	Unterschrift
Gez. 15.03.23	Kng	
Bearb. 11.06.25	Str	
Gepr. 15.03.23	Kno	
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a "Gewerbegebiet Alte Beuchaer Straße"		
Entwurf		

Projektnr.: 22-031 Phase: Entwurf Plan-Name: 20250611_E_BP_BP.pdf Plan-Maße: 1.160 mm x 420 mm Maßstab: 1:500 Blatt 1 Bl.