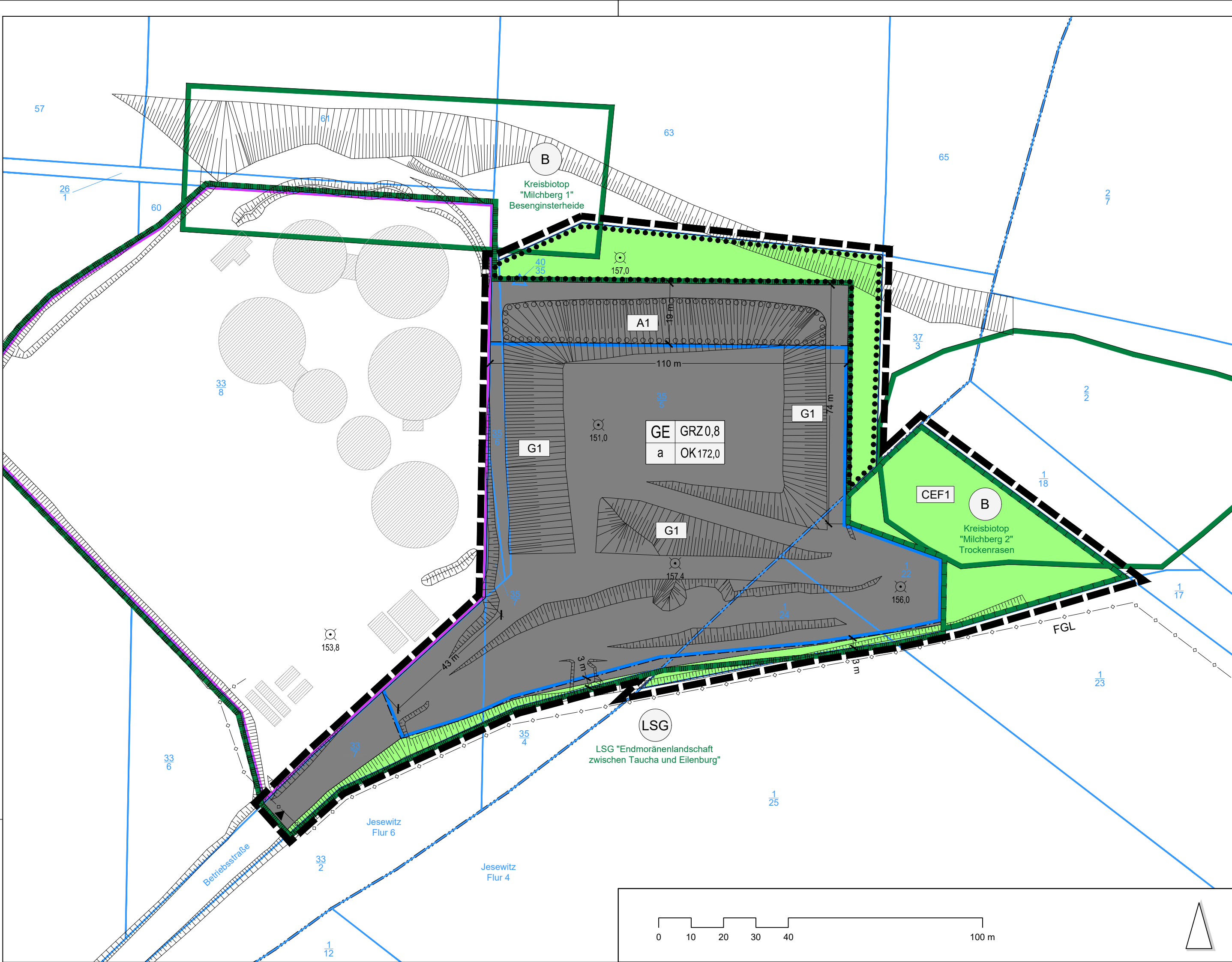




Planteil A (Planzeichnung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

1. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO)

	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
--	----------------------------

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

GRZ 0,8	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
OK 172,0	maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016

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

a	abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
	Baugrenze

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

	Einfahrt
--	----------

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

	Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Abschirmgrün und gemäß Maßnahmbeschreibung CEF1
--	---

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Schaffung von Ersatzlebensräumen für Reptilien
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

	Entsiegelung und Begrünung von Böschungsflächen
	Entsiegelung von Böschungsflächen

7. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Füllschema der Nutzungsschablone

	GRZ 0,8	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
	OK 172,0	abweichende Bauweise	maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK)

	3 m	Bemaßung in Meter
--	-----	-------------------

II. Planunterlage gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen

	Flurgrenze		Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze		Gebäudebestand
	geplante Gebietskulisse des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Endmoränenlandschaft zwischen Taucha und Eilenburg"		
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 30 BNatSchG); gesetzlich geschütztes Biotop (Quelle: Kreislösung LK Nordsachsen, Stand: 14.08.2024)		
	Böschung (gemäß Entwurfsvermessung mit Stand: 04.07.2024)		
	Ferngasleitung (FGL), unterirdisch (ONTRAS Gastransport GmbH) mit 2,0 m Schutzstreifen beidseitig der Trassenachse		unterer Höhenbezugspunkt in Meter über NHN im DHHN2016 (§ 9 Abs. 3 BauGB)
	Geltungsbereich des B-Plans "Am Milchberg"		

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 § 8 BauNVO)

1.1 Zulässig sind Gewerbebetriebe und Anlagen zur Gewinnung und Weiterverarbeitung von Biogas und Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie. Lagerhäuser und Lagerplätze sind zulässig, sofern sie eine wirtschaftliche Einheit mit den zulässigen Betrieben bilden. Sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Nicht zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie, selbstständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO.

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

2.1 Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

2.2 Unterer Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) von 172,0 m ist die Höhe des Meeresspiegels. Bezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016.

2.3 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (OK) durch technische Auf- und Einzelbauten (z.B. Antennen, Blitzschutz) sowie Lüftung-/Ablufrohre und -kamine um bis zu 5,0 m ist zulässig.

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

3.1 Die Bauweise ist im GE als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf, unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes, 50 m überschreiten.

3.2 Zäune, Wartungsflächen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

4.1 CEF1: Schaffung von Ersatzlebensräumen für Reptilien
Innerhalb der Maßnahmenfläche CEF1 hat vor der Umsiedlung der Eidechsen zu erfolgen. Anordnung folgende Maßnahmen einzubringen:

- Anlage von Sandhügeln
- Anlage von Steinriegeln
- Anlage von Holzhaufen
- Anlage von Winterquartieren

Es sind jeweils 2 der zuvor benannten Elemente in einem Abstand von maximal 10 m zueinander anzulegen. Die Umsetzung der Maßnahme CEF1 hat vor der Umsiedlung der Eidechsen zu erfolgen. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.2 G1: Entsiegelung von Böschungsflächen
Auf den mit G1 gekennzeichneten Böschungsflächen sind die im Bereich des ehemaligen Güllebeckens vorhandenen Planen und Vliese auf einer Fläche von ca. 0,31 ha vollständig rückzubauen, auch im Bereich der sich daran anschließenden Böschungsoberkanten.

4.3 A1: Entsiegelung und Begrünung von Böschungsflächen
Die mit A1 gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist auf einer Fläche von ca. 0,13 ha vollständig zu entsiegeln und dauerhaft zu begrünen. Das Entwicklungsziel ist eine Ruderalflur trockenwarmer Standorte.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

1. Einfriedungen
Es wird auf § 20 SächsBO 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 schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Archäologie/Denkmalschutz
Es wird auf § 20 SächsBO 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 schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

2. Hinweis zur Lage im Bauschutzbereich
Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des gemäß § 17 LuftVG für den Flugplatz (Sonderlandeplatz) Taucha bestimmten Bauschutzbereiches. An diesem Standort sind demnach bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 195 m über NHN (einschließlich Kaminen, Antennen u.ä.) ohne weiteres zulässig. Die Planung höherer Bauwerke ist jedoch im Einzelfall mit der Luftfahrtbehörde abzustimmen.

3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Bei baulichen Maßnahmen im Plangebiet sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG einzuhalten. Die Überprüfung der Einhaltung dieser Vorschriften erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BNatSchG durch die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Die Vorschriften können bei Umsetzung der folgenden Maßnahmen eingehalten werden:

V-AFB1: Umsiedlung von Reptilien
Im Bereich der südlichen Böschung bzw. im Bereich der vorgesehenen Eingriffe, sind Reptilienschutzzäune zu errichten. Die Herstellung der Zäune hat in den Wintermonaten zu erfolgen. Bei einer Rodung des Gehölzbestandes sind die Wurzelstubben im Boden zu belassen. Der Zaun ist den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Auf eine sachgerechte Ausführung der Zaunstellung ist zu achten: Senkrechte und faltenfreie Errichtung, Abdichten der Verbindungsstellen der einzelnen Teilstücke, Eingraben des Zauns mind. 10 cm in den Boden oder Anschüttung mit Sand als Schutz vor Unterwanderung. Mit Beginn der Aktivitätsphase der Eidechsen (ab März/April) ist die Fläche regelmäßig zu begehen und vorgefundene Individuen in die vorgesehene Ausweichfläche CEF1 umzusetzen. Nach Umsetzung aller Individuen, kann der Zaun zurückgebaut werden. Die Baufeldberäumung hat direkt im Anschluss zu erfolgen um ein erneutes Einwandern zu verhindern.

V-AFB2: Schutz bestehender Zauneidechsen-Habitate vor betrieblichen Einwirkungen
Die Rohbodenbereiche der südlichen Böschungen sind vor einem Ablagern von Materialien zu schützen. Hierbei sind die versiegelten Bereiche bis an die versiegelten Flächen heran optisch und unterstützend baulich, bspw. durch Zäune, Findlinge, Betonpöller etc., abzutrennen. Die Maßnahmen sind zu erhalten, solange die Flächen durch Zauneidechsen besetzt sind.

4. Hinweis zur Kompensationsmaßnahme A1:
Zur zusätzlichen Sicherung der Böschung können geotechnische Verfahren angewendet werden. Ggf. ist eine Schicht Mutterboden mit geringer Mächtigkeit aufzubringen. Die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln innerhalb der Fläche A1 ist unzulässig. Die Umsetzung der Maßnahme hat spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der Güllelagune zu erfolgen und ist nach Abschluss von der unteren Naturschutzbehörde abzunehmen. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

5. Erwerb von Ökotoxikanten
Der verbleibende Kompensationsbedarf von 4.754 Werteinheiten ist durch den Erwerb von Anteilen der vorlaufenden Kompensationsmaßnahme (Ökotoxikanten) „Heckenpflanzung Wellerswalde“ Gemeinde Liebschützberg, im Landkreis Nordsachsen der ZFM Ökoflächenagentur des Freistaates Sachsen auszugleichen. Die Sicherung muss bis zum Satzungsbeschluss erfolgen und ist nachzuweisen. Die unterzeichnete Vereinbarung ist Bestandteil der Planunterlagen.

6. Hinweis zur Gestaltungsmaßnahme G1:
Für eine bessere Gebrauchsfähigkeit des Grundstücks können im Bereich der mit G1 gekennzeichneten Flächen anstelle von Böschungen Stützmauern errichtet und Erdaufschüttungen durchgeführt werden.

7. Hinweis zur Anlage und Pflege der CEF1-Maßnahme zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für Reptilien:
Die Ruderalflur ist alle 2 Jahre, außerhalb der Vegetationszeit und somit außerhalb der Aktivitätszeit der Eidechsen, zu mähen. Lediglich die Eiablageplätze sollen dauerhaft freigestellt sein. Das Schnittgut ist zu entfernen. Eine selektive Entfernung von unerwünschtem Aufwuchs (z.B. Brombeere, Hartriegel, Neophyten) soll insbesondere am Beginn der Entwicklung erfolgen. Die Maßnahmenfläche ist dauerhaft vor

einem Überfahren oder Ablagern von Materialien zu schützen. Hierbei sind die Grenzen der Maßnahmenfläche optisch und unterstützend baulich, bspw. durch geeignete Zäune, Findlinge, Betonpöller etc., abzutrennen.

8. Hinweis zum Schutz schützenswerter Vegetationsbestände (V1)
Die in der Planzeichnung als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind bau-, anlage- und betriebsbedingt vor jeglicher Schädigung und Zerstörung zu schützen. Dies beinhaltet ein Verbot der Überbauung sowie ein Befahren mit Maschinen und -geräten, mit Ausnahme von Geräten, die der Pflege der Grünflächen dienen.

Zu erhaltende Gehölzbestände im Geltungsbereich sind bei Arbeiten im unmittelbaren Umfeld durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen durch Anfahrtschäden zu schützen. Die DIN 18920 (2014) „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die R-SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten.

9. Hinweis zur Vermeidung zusätzlicher Versiegelung (V2)
Die Ausfällung der Modulfläche der PV-FFA ist durch Rammung von Metallpfosten auszuführen (ohne Betonfundamente). Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind, soweit keine zwingenden gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen, in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.

10. Hinweise zum Umgang mit Altlasten und zum Schutz des Bodens (V3)
Das Plangebiet gehört zu der im Sächsischen Altlastenkataster unter der Altlastenkennziffer 74100168 registrierten Altlastverdachtsfläche (ALVF) „Güllebecken/Bauschuttedeponie, Milchberg OT Gordemitz“. Während der mittlere und östliche Teil der ALVF in Form einer Oberflächenabdeckung mit bindigem Material und Begrünung Ende der 1990er Jahre rekultiviert wurden, wurde das Güllebecken in der Folgezeit noch genutzt. Nach ggw. Kenntnisstand besteht aus altlastenfälliger Sicht kein weiterer Bedarf an Altlastenerkundungs- oder -behandlungsmaßnahmen; der Handlungsbedarf ist im SALK mit „Belassen“ eingetragen.

Bei Neubaumaßnahmen werden projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 als Hauptuntersuchung angetragen. Für die Bauphase wird eine geotechnische Baubegleitung empfohlen, die sicherstellt, dass die Gründungen im tragfähigen Baugrund abgesetzt werden. Die angeordneten Baugrundverhältnisse sollen auf Tragfähigkeit überprüft, bewertet und dies dokumentiert werden.

Bei der gewerblichen Nutzung des Güllebeckens ist zu beachten, dass sich in Randbereichen des Flurstücks 35/5 (östlich und südlich) wahrscheinlich Abfallablagerungen befinden, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der ehemaligen Deponie entstanden sind. Neben dem Anfall von Abfällen beim Rückbau des Güllebeckens kann daher auch bei Eingriffen in den Untergrund Abfallmaterial ausgehoben werden, welches entsorgt werden muss. Zur Gewährleistung der Einhaltung von bodenschutzrelevanten und abfallrechtlichen Bestimmungen ist daher bei Rückbau- und Tiefbauarbeiten eine fachguterliche Baubegleitung einzubeziehen, die für die Planung, Begleitung und Dokumentation der Maßnahme zuständig ist. Die Entsorgung von Abfallmaterial, das im Rahmen der Baumaßnahme ausgehoben wird, hat unter Einhaltung der geltenden abfallrechtlichen Vorschriften zu erfolgen.

11. Hinweis zum Schutz des Grundwassers (V4)
Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushaltes herbeiführen können, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Weitere Hinweise zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

12. Hinweis zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen (V5)
Die neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen im Plangebiet sind technisch und konstruktiv so zu errichten, mit Leuchtmitteln versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind.

13. Hinweis zur Errichtung von Versickerungsanlagen
Im Vorfeld der Errichtung von Versickerungsanlagen muss die Einhaltung aller Anforderungen des DWA-Arbeitsblattes A 138 standortkonkret nachgewiesen werden (ausreichende hydraulische Durchlässigkeit des Untergrundes, Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand, Nachweis Schadstofffreiheit im hydraulischen Einflussbereich der Versickerungsanlagen). Darüber hinaus sind Versickerungsanlagen nach den Anforderungen des DWA-Arbeitsblattes A 138 zu planen, zu errichten und zu betreiben.

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 Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

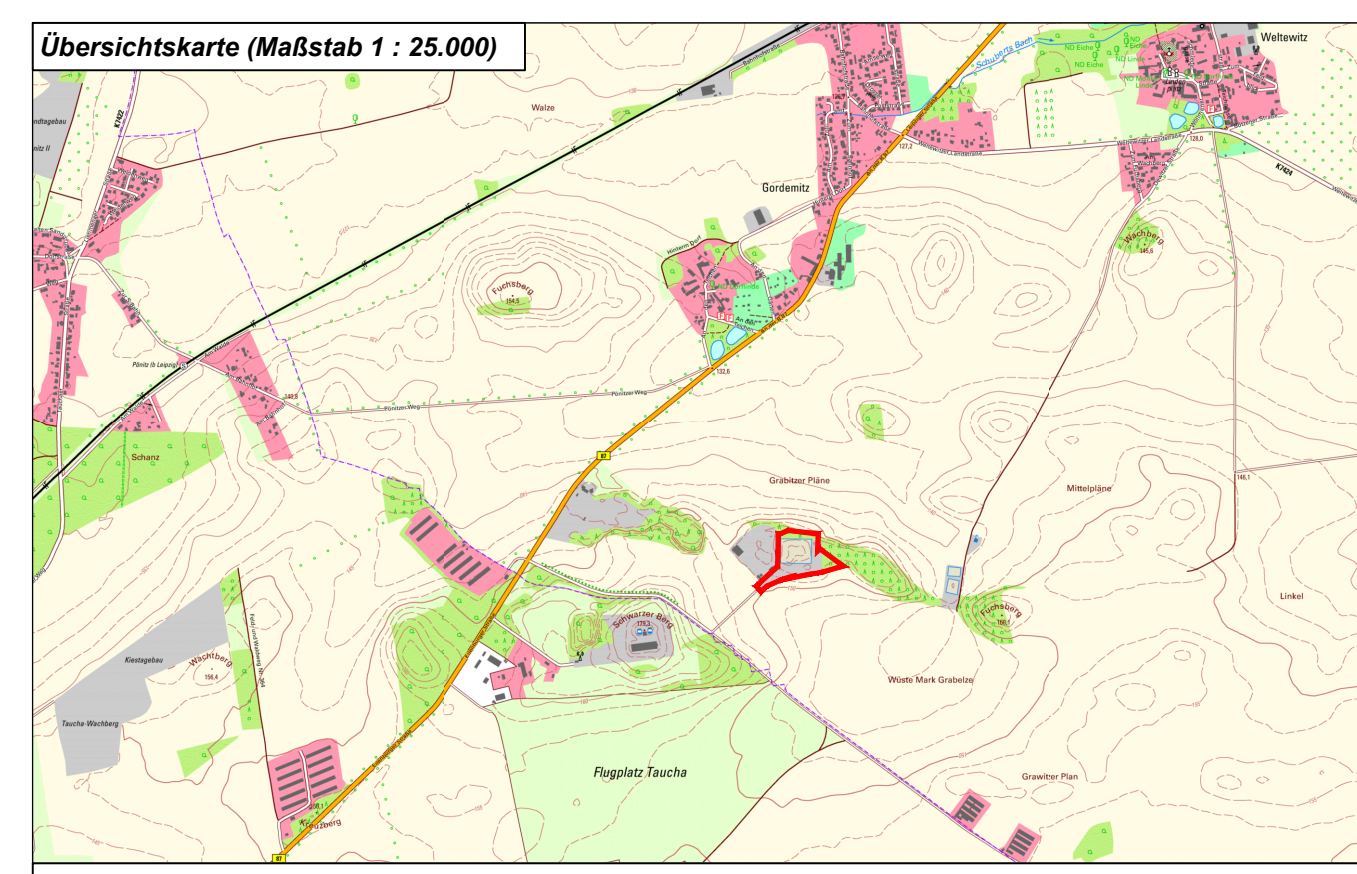
Jesewitz,	Siegel	Tauchnitz, Bürgermeister
-----------------	--------	--------------------------

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

Ausgefertigt, Jesewitz,	Siegel	Tauchnitz, Bürgermeister
-------------------------------	--------	--------------------------

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, wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§ 214 BauGB) 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 Geltungsbereiches "Biogasanlage Am Milchberg, Nr. II"
--	---

gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

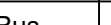
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung i.d.F. vom 11.05.2016 (SachsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1.03.2024 (SachsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

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

Entwurfsverfasser	
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin fon (0 34 23) 7 58 60-0 email info@bk-landschaftsarchitekten.de	

Lagebezug: ETRS89 UTM-33N	Höhenbezug: DHHN2016
Landkreis: Landkreis Nordsachsen	Gemeinde: Jesewitz
Gemarkung: Jesewitz, Flur 4, Flur 6	Flurstück: verschiedene

	Datum	Name	Unterschrift	Bebauungsplan Biogasanlage "Am Milchberg, Nr. II" OT Gordemitz Entwurf
Gezei.	21.11.24	Rus		
Bearb.	16.09.25	Rus		
Gepr.	16.09.25	Kno		