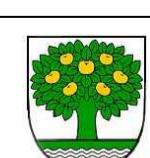


Planzeile A	
Planzeichenklärung	
1. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNO)	
3. Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNO)	
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB)	
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	
7. Sonstige Planzeichen	

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

II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter	
Flurstücksgrenze	Flurstücknummer 223
Bemaßung in m	Geländehöhe ü. NN in m 125,19
Bauliche Anlagen (Bestand)	bestehende Fußwegverbindung
III. Nachrichtliche Übernahmen	
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "2. Änderung Gewerbegebiet Borsdorfer Straße"	
Versorgungsleitungen	
oberirdisch - 110kV-Stromleitung	unterirdisch - Trinkwasserleitung (Lage ungenau)
unterirdisch - Stromleitung (Lage ungenau)	3 Meter beidseitiger Schutzstreifen
unterirdisch - Alt-Stromleitung	2,5 Meter beidseitiger Schutzstreifen
	unterirdisch - Telekommunikationsleitung (Lage ungenau)

Planzeile 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)	
1.1. Die all sonstige Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgelegten Bauliegten dienen insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.	
1.2. Die Verkaufsfläche (VFK) gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung die Fläche des Grundstücks, die innerhalb des jeweiligen Sondergebietes liegt. Im SO 1 „Nahversorgung“ sind ausschließlich Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels als Supermarkt/Vollsortiment mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 1.980 m ² inkl. ergänzenden Handels- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Bäckerei- und Imbissbetriebe, Postfiliale) mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 100 m ² zulässig. Im SO 2 „Nahversorgung“ sind ausschließlich Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels als Discount mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 1.000 m ² sowie ergänzende Handels- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Bäckerei- und Imbissbetriebe) mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 50 m ² zulässig.	
1.4. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNO 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 BauNO)	2.1 Grundflächenzahl (§§ 16.17 und 19 BauNO)	6) Hinweis zur bestehenden planfestgestellten Kompensationsmaßnahmen aus anderen Vorhaben (E3): Die innerhalb des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 287/55 der Gemarkung Penitzsch realisierte Kompensationsmaßnahmen sind von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten, es sind wirkame Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Eine dauerhafte und uneingeschränkte Zugänglichkeit ist sicherzustellen. Die Maßnahme bezieht sich auf den Erhalt der bestehenden Maßnahmen und die Vermeidung einer Beeinträchtigung durch das Vorhaben, die Übernahme einer Pflegeverpflichtung erfolgt mit der vorliegenden Planung nicht.
2.2 Höhe baulicher Anlagen	Da 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 Bezugspunkt ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Hohenbezugspunkt (125,19 m NN).	
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und 3 BauNO)	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 BauNO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsfächern zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNO 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)		
4.1 M1 - Anlage einer Strauch-Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	Je 1 Quadratmeter Pflanzfläche ist ein strauchiges Gehölz (Strauch 60 - 120 cm) zu pflanzen. Zu verwenden sind dabei die folgenden Arten: Flatterulme (Ulmus glabra), Parzerginstern (Genista scorpius), Weißer Holunder (Rhamnus frangula), Weißer Weißdorn (Prunus avium), Heckenrose (Rosa cymophylla), Lederrose (Rosa caesia), Weinrose (Rosa rubriflora), Hundrose (Rosa canina), Einheimische Brombeere (Rubus fruticosus), Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia), Korbweide (Viburnum opulus). Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.	
4.2 M2 - Erhalt von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	Die innerhalb des SO 2 in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Bei Verlust einer oder mehrerer Gehölze ist eine Vervollständigung mit einer oder mehreren Pflanzungen vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen haben mit einheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen z.B. Bäume der Arten Feldschorf (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hänge-Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos) sowie Feldulme (Ulmus minor). Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.	
4.3 M3 - Offenporige Befestigung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	Stellplatzflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Dränplaster oder Beläge mit Rasenfugen) anzulegen.	
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SachsBO)		
5. Werbeanlagen	5.1 Es sind nur Werbeanlagen an der Stütze der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in grellen, aufdringlichen und wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechselseit- oder Blinklichtwirkung sind nicht zulässig.	
5.2 Im SO 1 und SO 2 ist je ein beleuchteter Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 15,0 m sowie Einfahrtszeichen mit Werbemotiv zulässig. Unterer Bezugspunkt ist der Höhenpunkt 125,19 m NN gemäß Planeinschriften.		
6. G1 - Fassadenbegründung	Fensterlose Außenwandflächen der rückwärtigen, dem Haupteingang gegenüberliegenden Fassadenseite eines Gebäudes sind ab einer Größe von 200 m ² mit bodengehenden, selbstklimmenden, rankenden oder schlängelnden Pflanzen gemäß Pfanzensorte (siehe Tab. 2 der Begründung) zu begründen. Die Begründung hat auf mindestens 80 % der jeweils 200 m ² großen Fassadenseite dieser rückwärtigen Gebäudeseite zu erfolgen. Zur Führung der Begründung sind geeignete Rankhilfen oder Spaliersysteme dauerhaft anzubringen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Fassadenbereiche, die der Anwendung der technischen Gebäudeausrüstung oder brandschutzechnischen Anforderungen dienen, sind hier von ausgenommen. Die Begründung ist spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der jeweiligen Fassade herzustellen und dauerhaft zu erhalten.	
III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen		
1) Denkmalschutz:	Es wird auf § 20 SachsDschG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen oder Sachgesamtheiten, die in den nach § 21 Kulturgutkatalogen in das unverhüllte oder Denkmalschutzgebiet 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 ungeklärt in die Schmutzwasserleitung in der Otto-von-Guericke-Straße eingeleitet. Um die momentan zulässige Einleitung in 4b/ is nicht zu überschreiten, sind für zusätzliche versiegelte Flächen geeignete Regenwasseranlagen, wie ein Staurumkanal oder Rigolen, im Süden des Plangebietes vorgesehen. Die Erweiterung des Rückstaukanals gewährleistet die Einhaltung dieser Begrenzung der Einleitmenge.	
3) E1 - Externe Gehölzpflanzungen	Aufgrund des unzureichenden Platzangebotes im Bereich des Rewe Marktes sollen die im derzeit gültigen Bebauungsplan des Plangebietes als Maßnahmen im Bereich der Otto-von-Guericke-Straße (Höhenlage 125,19 - E1) und der Gerickestraße angepflanzt werden. Die Bäume sind entlang der Gerickestraße anzupflanzen. Insgesamt finden ca. 50 Bäume Platz entlang der Straße. Anpflanzungen haben mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen mit dem Herkunftsgebiet Ostdeutschlands Tiefstand zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen die Qualität 3xv, ob, StU 10-12 cm (dreimal verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm) aufweisen.	
		
4) E2 - Externe Maßnahme (Ökopunkte)	Für die Inanspruchnahme des Flurstücks 464/25 (vormals 464/8) der Gemarkung Penitzsch, das Bestandteil einer planfestgestellten landschaftspflegerischen Begleitmaßnahme ist, erfolgt der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich über eine externe Ökopunktmaßnahme des LASiN. Hierzu wird eine Teilfläche von 595 m ² der anerkannten Maßnahme „Heckenanpflanzung Ammehsain“ auf dem Flurstück 698 der Gemarkung Ammehsain, Stadt Naunhof, in Anspruch genommen. Die dort angelegte Gehölzstruktur wurde auf Intensivwackerflächen entwickelt und erfüllt die funktionalen Anforderungen der ursprünglichen Kompensationsfläche. Die Maßnahme ist dauerhaft zu sichern; Artzusammensetzung, Pflege und Erhalt richten sich nach den Festlegungen der anerkannten Ökopunktmaßnahme. Damit ist der vollständige Ausgleich für die planfestgestellte Kompensationsfläche des Flurstücks 464/25 gewährleistet.	
		
5) Hinweis zur Erhaltungsmaßnahme M2:	Die bestehenden Gehölze befinden sich im Bereich bestehender Versorgungsleitungen und deren Schutzflächen. Eine Beeinträchtigung vorhandener Versorgungsleitungen durch Neupflanzungen ist auszuschließen.	
6) Hinweis zur bestehenden planfestgestellten Kompensationsmaßnahmen aus anderen Vorhaben (E3):		
7) 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
Borsdorf, Siegel		Kaden, Bürgermeisterin
Ausgefertigt, Borsdorf, Siegel		Kaden, Bürgermeisterin
Borsdorf, Siegel		Kaden, Bürgermeisterin
Übersichtskarte (Maßstab 1:15.000)		
		
gesetzliche Grundlagen		
Baugesetz (BauGB) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.		
Bauverordnung (BauVO) 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), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 169) geändert worden ist.		
Sächsische Bauburdung (SachsBO) 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 Borsdorffon (0 34 291) 414-0 mail gemeinde@borsdorf.de		
Entwurfsvorführer		
büro.knoblich® Zur Mühle 25, 04083 Zschepelinfon (0 34 23) 7 58 60-0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de		
Lagebezug: ETRS89-UTM-33N		
Landkreis: Landkreis Leipzig		
Gemarkung: Penitzsch		
Datum Name Unterschrift		
Geezi, 20.08.23 Nsm		
Bearb 24.11.25 Nsm		
Gepr. 24.11.25 Kno		
Projektnr.: 20-152		
Plan-Name: 20251124-20-152_BP.pdf		
Phase: 3. Entwurf		