



Planteil A
Planzeichenerklärung
I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO

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

aabweichende Bauweise

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

▼Einfahrt (Fußweg)

Einfahrtbereich

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

Erhaltung von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen

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

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

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

223Flurstücksnummer

Bemaßung in m

Geländehöhe ü. NN in m

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"

IV. Versorgungsleitungen

oberirdisch - 110kV-Stromleitung

unterirdisch - Trinkwasserleitung (Lage ungenau)

unterirdisch - Stromleitung (Lage ungenau)

unterirdisch - Gasdruckleitung (Lage ungenau)

unterirdisch - Alt-Stromleitung

unterirdisch - Telekommunikationsleitung (Lage ungenau)

3 Meter beidseitiger Schutzstreifen

2,5 Meter beidseitiger Schutzstreifen

Planteil B (textuelle Festsetzungen)
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des am 24.06.2005 in Kraft getretenen Bebauungsplans "2. Änderung Gewerbegebiet Borsdorfer Straße" außer Kraft.
Textuelle Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
I. Textuelle 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 die Fläche des Grundstücks, 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 inkl. 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 1.000 m² sowie ergänzende Handels- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Bäckerei- und Imbissbetriebe) mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 50 m² zulässig.

„Sortimentsliste von Brandis und Borsdorf“

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Reformwaren	Eisenwaren, Werkzeuge
Drogenwaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Parfümeriewaren	Badeinrichtungen, Sanitär, Fliesen
Arzneimittel und apothekenübliche Waren	Bauelemente, Installationsmaterial, Rollläden, Rollos, Markisen
Zeitung, Zeitschriften, Lotto / Toto	Farben, Lacke, Tapeten
Schnittblumen	Holz, Bauelemente
	Gartenbedarf, Pflanzen / Zubehör
zentrenrelevante Sortimente	Gartenmöbel
Sanitätswaren, Medizinisch-orthopädische Artikel	Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Einrichtungszubehör
Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf	Matratzen, Bettwaren
Spielwaren, Bastelartikel	Teppiche, Bodenbeläge
Bekleidung, Wäsche	Campingartikel
Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien	Sportgroßgeräte
Baby-/ Kinderartikel	Auto- / Motorradzubehör
Schuhe, Lederwaren	Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
Arbeitsbekleidung	Reisportartikel, Angelbedarf, Jagdbedarf
Bekleidung und Schuhe, kleinvolumige Sportartikel	Fahrrad / Zubehör
Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel	Elektrogrößgeräte
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	

1.3 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.
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. Entlüftungsröhre, Antennen, Schornsteine, fernmelde-technische Nebenanlagen 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 NNH).
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)
4.1 - 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), Färbeginster (Genista tinctoria), Wildapfel (Malus sylvestris), Schlehe (Prunus spinosa), Wildbirne (Pyrus communis), Heckenrose (Rosa corymbifera), Lederrose (Rosa caesia), Weinrose (Rosa rubiginosa), Hundstose (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 einzelner Gehölze ist ein Ersatz im Verhältnis 1:1 innerhalb derselben Festsetzungsfläche vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen haben mit einheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen z.B. Bäume der Arten Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hänge-Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), 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 - Offene porige Befestigung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Stellplatzflächen sind mit offenerporigen, wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Dränpflaster 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 Stätte der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in grellen, auffälligen und wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- 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 Werbesymbol zulässig. Unterer Bezugspunkt ist der Höhenpunkt 125,19 m NNH gemäß Pläneinschrieb.
6. **G1 - Fassadenbegrünung**
Fensterlose Außenwandflächen der rückwärtigen, dem Haupteingang gegenüberliegenden Fassadenseite eines Gebäudes sind ab einer Größe von 200 m² mit bodengebundenen, selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzenliste (siehe Tab. 2 der Begründung) zu begrünen. Die Begrünung hat auf mindestens 80 % der jeweils 200 m² großen Fassadenfläche dieser rückwärtigen Gebäudeseite zu erfolgen. Zur Führung der Begrünung sind geeignete Rankhilfen oder Spalliersysteme dauerhaft anzubringen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Fassadenbereiche, die der Änderung der technischen Gebäudeausrüstung oder brandschutztechnischen Anforderungen dienen, sind hiervon ausgenommen. Die Begrünung 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 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 Verkleinerung 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**
Aufgrund des unzureichenden Platzangebotes im Bereich des Rewe Marktes sollen die im derzeit gültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Borsdorfer Straße - 2. Änderung“ im Bereich des im SO 1 festgesetzten Bäume außerhalb des Plangebietes als externe Maßnahme, jedoch innerhalb desselben Naturraumes (D19 - Erzgebirgsvorland und Sächsisches Hügelland) ausgeglichen werden. Die Bäume sind entlang der Gerichshainer Straße anzupflanzen. Insgesamt finden ca. 50 Bäume Platz entlang der Straße. Anpflanzungen haben mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen mit dem Herkunftsgelände Ostdeutsches Tiefland zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten (vgl. Tab. 4 der Begründung). Die Bäume müssen die Qualität 3xv, oB, SU 10-12 cm (dreimal verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm) aufweisen.
4) **E2 - Externe Maßnahme (Okopunkte)**
Für die Inanspruchnahme des Flurstücks 464/25 (vormals 464/8) der Gemarkung Panitzsch, das Bestandteil einer planfestgestellten landschaftspflegerischen Begleitmaßnahme ist, erfolgt der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich über eine externe Okokontomafnahme des LASuV. Hierzu wird eine Teilfläche von 595 m² der anerkannten Maßnahme „Heckenanpflanzung Ammelshain“ auf dem Flurstück 698 der Gemarkung Ammelshain, Stadt Naunhof, in Anspruch genommen. Die dort angelegte Gehölzstruktur wurde auf intensivierbaren Flächen 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 Okokontomafnahme. 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 Schutzstreifen. Eine Beeinträchtigung vorhandener Versorgungsleitungen durch Neupflanzungen ist auszuschließen.

6) Hinweis zur bestehenden planfestgestellten Kompensationsmaßnahmen aus anderen Vorhaben (E3):
Die innerhalb des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 287/55 der Gemarkung Panitzsch realisierten Kompensationsmaßnahmen sind von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten, es sind wirksame 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.
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.
Borsdorf, 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
Übersichtskarte (Maßstab 1:15.000)
Die Karte zeigt die Lage des Plangebietes im Bereich der Gemarkung Panitzsch, Stadt Naunhof, im Landkreis Leipzig. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist rot eingezeichnet.
gesetzliche Grundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
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), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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, 04388 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de
Lagebezug: ETRS89_UTM-33N
Landkreis: Landkreis Leipzig
Gemarkung: Panitzsch
Höhenbezug: DHN 2016
Gemeinde: Borsdorf
Flurstück: verschiedene
Bebauungsplan „Einzelhandel Otto-von-Guericke-Straße“ gemäß § 13a BauGB
3. Entwurf

Datum	Name	Unterschrift
Gez. 21.08.23	Nsm	
Bearb. 21.11.25	Nsm	
Gepr. 21.11.25	Kno	

Projekt Nr.: 20-152
Phase: 3. Entwurf
Plan-Name: 20251124_20_52_BP.pdf
Plan-Maße: 990 mm x 700 mm
Maßstab: 1:500
Blatt: 1
Blatt: 1