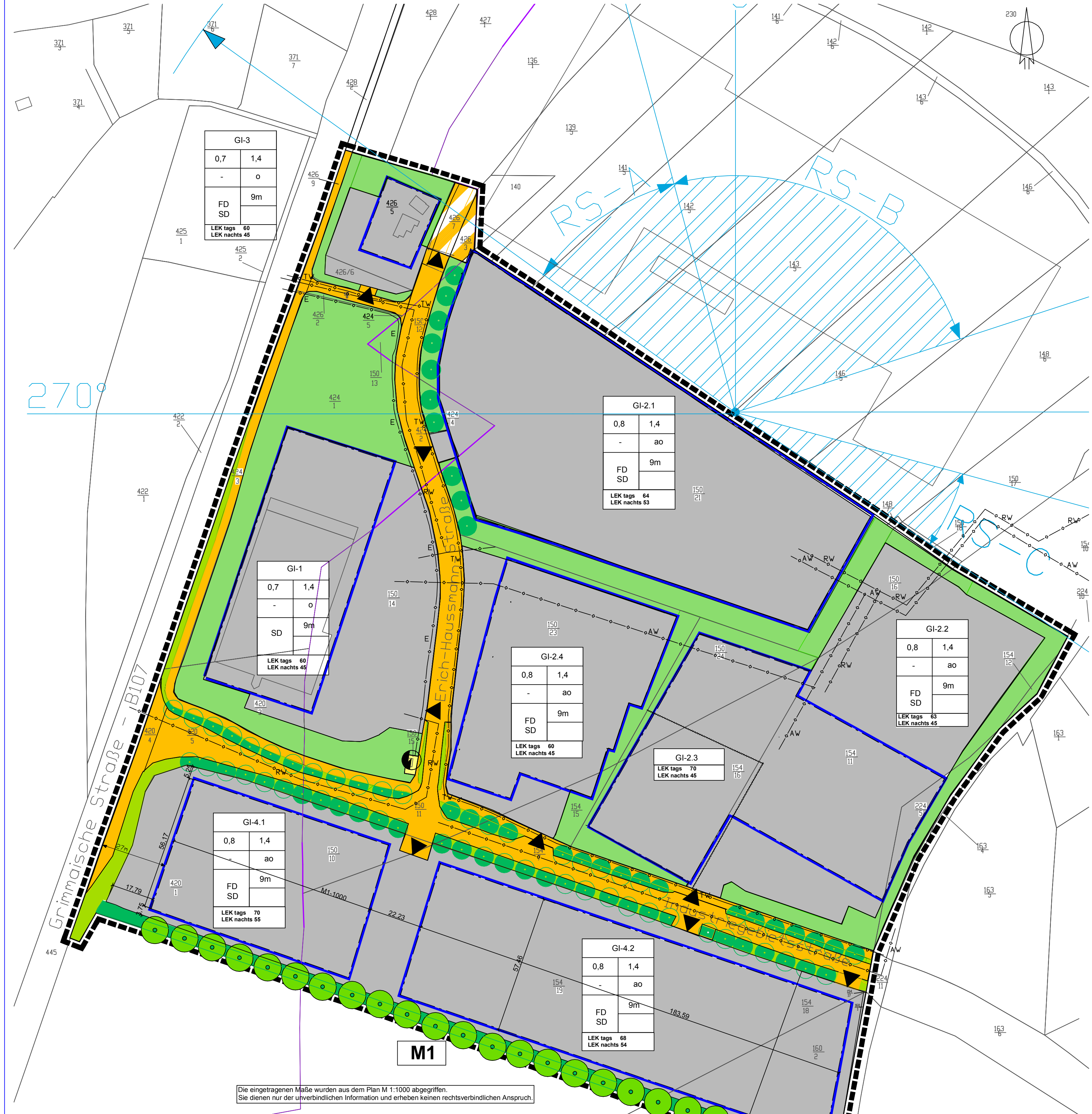


# 2. Änderung Bebauungsplan - Nr. 1 "Industriegebiet I - Trebsen-Pauschwitz "



## TEIL A: PLANZEICHNUNG Maßstab 1 : 1000

| VERFAHRENSVERMERKE   |  |
|--|--|
| 1. Aufgabeteil aufgrund des Auftragsauftrages der Stadt Trebsen vom 11.02.2014. Die Bauberechnung des Auftragsauftrages ist am ... ersatzlos erfolgt.  | 2. Die Stadt Trebsen hat am ... den Entwurf des Bauverordnungsplanes einschließlich Begründung genehmigt.  |
| 3. Die Bauberechnung wurde am 11. Mai 2014 (Sachverhalt, S. 10) im ... (Sachverhalt, S. 10) genehmigt. Die Bauberechnung wurde am 11. Mai 2014 (Sachverhalt, S. 10) genehmigt. Die Bauberechnung wurde am 11. Mai 2014 (Sachverhalt, S. 10) genehmigt. | 4. Die Bauberechnung wurde am 11. Mai 2014 (Sachverhalt, S. 10) genehmigt. Die Bauberechnung wurde am 11. Mai 2014 (Sachverhalt, S. 10) genehmigt. Die Bauberechnung wurde am 11. Mai 2014 (Sachverhalt, S. 10) genehmigt. |

## Planzeichenerklärung gem. PlanVZ 90

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, § 9 BauNVO)**  
Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
Baugrenze
- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**  
öffentliche Verkehrsfläche  
private Verkehrsfläche  
Ein bzw. Ausfahren und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung sowie für Abfallanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16 und Abs. 8 BauGB)**  
Elektrische: Trafostation
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 8 BauGB)**  
Hauptversorgungsleitung, unterirdisch  
E: Leitung, oberirdisch  
TV / AW / RW: Leitung, oberirdisch
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
öffentliche Grünfläche  
private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 5 BauGB)**  
zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 25a BauGB)  
zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen**  
Abgrenzung des Maßes der Nutzung  
Vermessung von zentralen Festsetzungen in Meter z.B. 3,00  
Immissionskontur - Abgrenzung untersch. Immissionskonturen  
Lagebezeichnung der Zusatzkontur  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**  
vorhandene und zu erhaltende Gebäude  
vorhandene Flurstücksgrenzen  
vorhandene Gemarkungsgrenzen  
Flurstückskennungen

## 8. Emissionskontingente

Auf den, im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden gewerblich genutzten Flächen sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche dem Plan dargestellten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

| Sektor | Richtung  | Zusatzkontingent    |                       |
|--------|-----------|---------------------|-----------------------|
|        |           | Leq, tags, aus [dB] | Leq, nachts, aus [dB] |
| A      | 310 - 343 | + 8                 | + 5                   |
| B      | 343 - 67  | + 6                 | + 4                   |
| C      | 67 - 127  | + 3                 | + 2                   |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 und auf Grundlage der Schallimmissionsprognose (Goritzka 2014, S. 13)

## 9. Hinweise

- Das Plangebiet befindet sich nach Aussagen des LULIG in einem Gebiet mit wahrscheinlich erhöhter Radonkonzentration in der Bodenluft. Zum vorsorgenden Schutz sollte der Schutzbedarf auf den Grundstücken abgeklärt werden.
- Vor Beginn von Arbeiten unterhalb der Geländeoberfläche ist ein entsprechender Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen.

## TEIL B: Textliche Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung**  
Für das Plangebiet wird ein Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur solche Nutzungen, Betriebe, Anlagen etc., die nur in Industriegebieten zugelassen werden können. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind, Räume und Gebäude für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewebes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Freizeitanlagen zur Erzeugung von Solarenergie, öffentliche Tankstellen und Wohnungen für Betriebschaftspersonal.
- Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO, der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO, z.T. in Verbindung mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (Oberkante der baulichen Anlage) bzw. einer maximalen Traufhöhe (TH) bestimmt.  
In den GI 1 und 3 wird eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 1,4 festgesetzt. In den GI 2 und 4 wird eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,4 festgesetzt, was damit an der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO liegt.
- Höhe baulicher Anlagen**  
Die Höhe der Gebäude darf 9 m über Gelände nicht überschreiten. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile kann gemäß § 16 (b) der BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und § 89 SächsBO)

- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO und im GI-2 und GI-4 eine abweichende offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO mit einer maximalen Gebäudehöhe von 150 m und seitlichen Grenzabständen von mindestens 5 m festgesetzt. Diese Bauweisen orientieren sich vor allem an der bereits vorhandenen Bebauung und garantieren zudem eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung planierter baulicher Anlagen.  
Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, wodurch für die Gebäude ein gewisser Gestaltungsspielraum entsteht. Die Baugrenzen entsprechen ungefähr der äußeren Umgrenzung der bereits vorhandenen Bebauung. Besonders in den geplanten Industriegebieten sind die Baugrenzen großzügig gestaltet, wodurch für die Gebäude eine hohe Flexibilität in der Ausnutzung der Grundstücke besteht. Die Baugrenzen halten einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ein, um einen angemessenen Abstand der Baukörper zur Straße zu gewährleisten.
- Flächen für Nebenanlagen**  
Nebenanlagen wie z.B. Trafos sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Sächsischem Baurecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Nebenanlagen, die Hochbauten sind, sind jedoch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 10 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 107 unzulässig (§ 9 Abs. 1 SächsBO).
- Verkehrsmittel**  
3.1 Öffentliche Verkehrsfläche  
Als öffentliche Verkehrsflächen werden die Grimmaische Straße, die Industriegebietstraße und die Erich-Haumann-Straße festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
3.2 Private Verkehrsfläche  
Einzelne Bereiche, die der Öffentlichkeit nicht zugänglich sind werden als private Verkehrsflächen festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Ver- und Entsorgungsfacilen, -anlagen und -leitungen**  
5.1 Öffentliche Verkehrsfläche  
Als öffentliche Verkehrsflächen werden die Grimmaische Straße, die Industriegebietstraße und die Erich-Haumann-Straße festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
5.2 Private Verkehrsfläche  
Einzelne Bereiche, die der Öffentlichkeit nicht zugänglich sind werden als private Verkehrsflächen festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Ver- und Entsorgungsfacilen, -anlagen und -leitungen**  
Alle Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch entlang der Wege zu verlegen. Zu bestehenden Leitungen ist je nach Art der Leitung der gesetzlich vorgeschriebene Abstand einzuhalten. Zur Bündelung von Trassen im Interesse der besseren Grundstücksauslastung werden bei Bedarf die Anträge an den jeweiligen Versorgungsträger gestellt. (§ 9 (1) 13 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Grundätzlich gilt es die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft als Folge eines Eingriffs so gering wie möglich zu halten bzw. ganz zu vermeiden. Unvermeidbare Eingriffe sind durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren, wobei ein Eingriff als ausgeglichen gilt, wenn keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben und alle gestörten und beeinflussten Funktionen wiederhergestellt sind. Kann ein Eingriff nicht direkt vor Ort kompensiert werden, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen zu veranlassen. Die Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Gehölzen dienen der Sicherung und Weiterentwicklung des Bestandes. Im übrigen sind die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Umweltbericht im Teil I der Begründung aufgeführt und festgeschrieben. (§ 9 (1) 20, 25a und b BauGB)

## III. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Zuordnungsfestsetzung**  
Die notwendige Kompensationsmaßnahme wird mit der Maßnahme 1 einem Teil des Flurstücks 420/1 der Gemarkung Trebsen und Teilen der Flurstücke 154/8 und 160/3 der Gemarkung Pauschwitz und die Maßnahme 3 im Teil der Fl. 125/1 und 125/7 der Gemarkung Zohnda zugeordnet. Mit der Maßnahme 4 (Erdleerung Punkt 9.) sind Versiegelungen abzubauen und die Flächen zu renaturieren.
- Erhalt und Pflege bestehender Grünflächen (§ 9 (1) 20, 25a und b, (6) BauGB)**  
Die Gehölzbestände innerhalb des Vorhabensgebietes sind in ihrem Charakter zu erhalten. Dabei sind die nicht einheimischen Arten schrittweise zurückzuführen und durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.
- Minimierung des Einflusses auf die Fledermaus- und Auflaufarten (§ 25 (1) § SächsNatSchG)**  
Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 5 SächsNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September Gehölz, Hecken, Bäume, Röhrichtbestände oder ähnlichen Bewuchs abzuschneiden, zu roden oder auf sonstige Weise zu zerstören. Daher sind derartige Arbeiten nur in der Zeit der Vegetationsruhe durchzuführen und Ende Februar abzuschließen.
- Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen (§ 9 (1) 10 und 20 BauGB, § 7 SächsABG)**  
Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Auswirkungen wie Schadstoffkontamination, Erosionen und Verdichtungen sowie sonstige Destabilisierungen zu schützen. Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Bebauung in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen. Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 1 Abs. 1 AbfG) abzulagern.
- Entsiegelung**  
Sind derzeit versiegelte Flächen, wie kleine Gebäude oder Gebäudereste abzureifen, ist nach dem Rückbau der Versiegelung der Unterboden aufzubrechen und zu lockern, entstandene Volumeneffekte sind ggf. durch Bodenauftrag zu kompensieren. Die Fläche ist mit 10 cm Oberboden zu überbeden und mit einer Rasensaat zu begrünen. Für Gehölzplantagen sind separate Planungen anzulegen.
- Neuanpflanzung mit einheimischer standortgerechter Vegetation (§ 9 (1) 20, 25a und b BauGB)**  
Im gesamten Geltungsbereich sind ausschließlich Arten der standortgerechten einheimischen Vegetation zu verwenden. Im Vorhabensgebiet sind dies:  

|                |   |                |  |
|----------------|---|----------------|--|
| Baum:          | Auer-Eiche, Buche, Hainbuche, Kiefer, Linde, Nadelkiefer, Pappel, Platane, Robinie, Ulme, Weicheiche, Weißtanne | Blütenpflanze: | Blauer Rainfarn, Günsel, Klee, Löwenzahn, Maiglöckchen, Rittersporn, Stiefmütterchen, Veilchen |
| Sträucher:     | Ahorn, Faul-Eiche, Haselnuss, Hainbuche, Kirsche, Schlehdorn, Weidenröschen                                     | Gräser:        | Blauer Schwingel, Fuchsschwanz, Gemeiner Schwingel, Knaulgras, Röhrgras, Wiesenfuchsschwanz    |
| Gräser:        | Blauer Schwingel, Fuchsschwanz, Gemeiner Schwingel, Knaulgras, Röhrgras, Wiesenfuchsschwanz                     | Blütenpflanze: | Blauer Rainfarn, Günsel, Klee, Löwenzahn, Maiglöckchen, Rittersporn, Stiefmütterchen, Veilchen |
| Blütenpflanze: | Blauer Rainfarn, Günsel, Klee, Löwenzahn, Maiglöckchen, Rittersporn, Stiefmütterchen, Veilchen                  | Gräser:        | Blauer Schwingel, Fuchsschwanz, Gemeiner Schwingel, Knaulgras, Röhrgras, Wiesenfuchsschwanz    |
| Gräser:        | Blauer Schwingel, Fuchsschwanz, Gemeiner Schwingel, Knaulgras, Röhrgras, Wiesenfuchsschwanz                     | Blütenpflanze: | Blauer Rainfarn, Günsel, Klee, Löwenzahn, Maiglöckchen, Rittersporn, Stiefmütterchen, Veilchen |
| Blütenpflanze: | Blauer Rainfarn, Günsel, Klee, Löwenzahn, Maiglöckchen, Rittersporn, Stiefmütterchen, Veilchen                  | Gräser:        | Blauer Schwingel, Fuchsschwanz, Gemeiner Schwingel, Knaulgras, Röhrgras, Wiesenfuchsschwanz    |
| Gräser:        | Blauer Schwingel, Fuchsschwanz, Gemeiner Schwingel, Knaulgras, Röhrgras, Wiesenfuchsschwanz                     | Blütenpflanze: | Blauer Rainfarn, Günsel, Klee, Löwenzahn, Maiglöckchen, Rittersporn, Stiefmütterchen, Veilchen |
- Nachweis der grünordnerischen Maßnahmen**  
Im Grünordnungsplan in der Anlage zur Begründung sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen. Diese Maßnahmen werden Bestandteil dieses Planes. Die Übernahme der grünordnerischen Maßnahmen muss mit dem Bauantrag nachgewiesen werden.
- Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gehäusen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**  
Maßnahme 1  
An der südlichen Grenze des Erweiterungsgebietes wird eine 5 m breite Feldhecke angelegt. Die Heckelzeile ist nach der o.g. Pflanzliste auszusäen und in Pflanzqualitäten von mindestens 2x bei Sträuchern und 3x bei Bäumen, einzusetzen. Geplant sollen die Heckelzeile in einem Reihenabstand von 1,5 m. Sie sind in der Aufwuchsphase durch einen Wildschutzzaun zu sichern.  
Maßnahme 2  
Auf Teilflächen der Flurstücke 420/1 (Trebsen) und 154/19 und 160/3 (Pauschwitz) sollen im Sinne des angrenzenden, regional bedeutsamen Kaltluftentstehungsgebietes als 0,5 ha Wiesenfläche mit Gehölzstreifen mit ein bis zwei Steinhaufen (je 1 Kubikmeter) angelegt werden.  
Maßnahme 3  
Auf Teilen der Flurstücke 125/1 und 125/7 im Trebsener Ortsteil Neichen, Gemarkung Zohnda sollen 4.194 m<sup>2</sup> intensiv genutztes Ackerland entlang der Eisenbahnstraße und als Feldhecke (s. M. 1) mit Wildschutzfunktion entwickelt werden.  
Maßnahme 4  
Auf einer Teilfläche des Flurstücks 431/1 (Seelingstädt) sollen auf 0,63 ha die ehemaligen Tabakhallen abgerissen und die Fläche renaturiert werden.

## STADT TREBSEN

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 "Industriegebiet I - Trebsen-Pauschwitz"

Oberichtskarte: TREBSEN/MULDE

Planverfasser: Landschaftsplanungsbüro Dr. Bormann & Partner GmbH  
Marktstraße 7 - 04668 Gernitz  
Tel. (03437) 91 11 56 - Fax (03437) 91 84 97

Planungsphase: **SATZUNG**

Bearbeitungsstand: August 2018