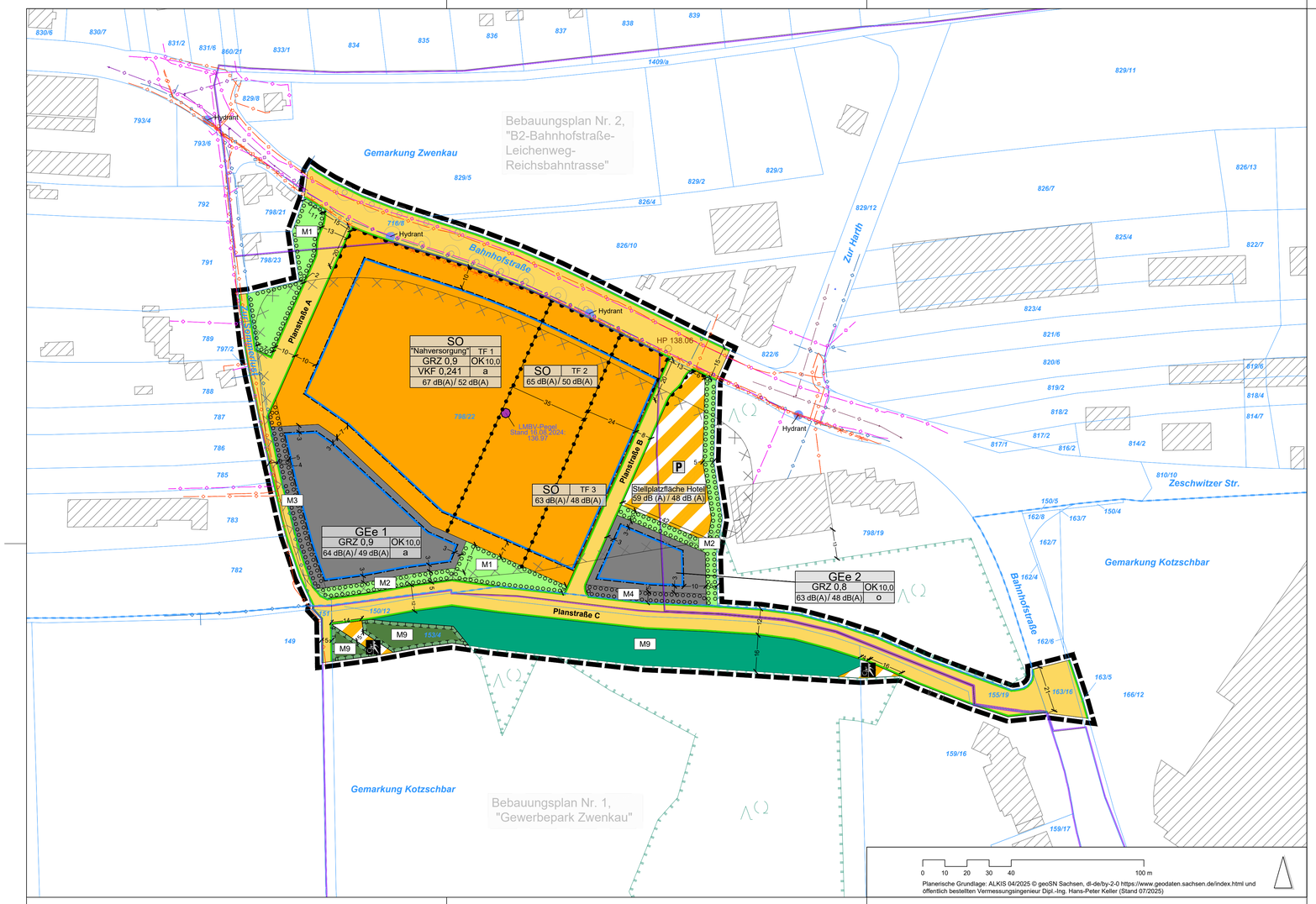


Planteil A

Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

sonstiges Sondergebiet - "großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

VKF 0,241 max. zulässige Verkaufsflächenzahl

65 dB(A)/50 dB(A) Zulässige Emissionskontingente in db(A) Tag / Nacht

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

GRZ 0,9 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

OK 10,0 maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in m (Oberkante der Gebäude)

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

Baugrenze

a abweichende Bauweise

o offene Bauweise

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Zweckbestimmung: Parkplatz

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

private Grünflächen, Zweckbestimmung: gemäß Maßnahmenbeschreibung

öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: gemäß Maßnahmenbeschreibung

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

M1 Bezeichnung der Maßnahme

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Oberkante baulicher Anlagen (OK)
Verkaufsflächenzahl (VKF)	Bauweise
Emissionskontingent Tag I Nacht	

Erläuterung der Nutzungsschablone

VKF= Verkaufsflächenzahl, gibt an, wieviel Verkaufsfläche je qm SO zulässig ist.

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

—3— Bemaßung in m

HP 138.06 Höhenbezugspunkt (in Meter über NHN)

Flurstücksgrenze

Bestandsgebäude

798/22 Flurstücksnummer

Gemarkungsgrenze

Geltungsbereichsgrenzen angrenzender B-Pläne

30 m Waldabstand gem. § 25 Abs. 3 SächsWaldG

Festgestellte Waldfläche außerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 2 SächsWaldG und Bestandsbäume auf Nachbargrundstück

Bestandsbäume auf Bahnhofstraße

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sowie der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Umgrenzung Deponiekörper) (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB)

Versorgungsleitungen (Bestand)

unterirdisch - Stromleitung

unterirdisch - Telekommunikationsleitung

unterirdisch - Trinkwasserleitung

unterirdisch - Gasleitung

Hydrant

Planteil B

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen 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 § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Das als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung" festgesetzte Baugebiet mit seinen drei Teilflächen (TF) dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie der dazugehörigen Erschließungsanlagen und Stellplätze einschließlich überdachter Stellplätze.

1.2 Die Verkaufsflächenzahl (VKF) gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig ist. Als Grundstücksfläche im Sinne dieser Festsetzung gilt diejenige Fläche des Baugrundstücks, die innerhalb des Sondergebietes liegt.

.

Im SO „Nahversorgung" sind ausschließlich zulässig:

a. Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels als Supermarkt/Vollsortimenter mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 2.000 m² inkl. ergänzende Handels- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Bäckerei- und Imbissbetriebe, Postfiliale) mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 100 m², ausgenommen sind Vergnügungsstätten;
b. Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels als Discounter mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 1.260 m² sowie
c. Drogeriemärkte mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 695 m².

1.3 Bei Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Zwenkauer Liste, darf der Anteil der zentrenrelevanten Nebensortimente gemäß der Sortimentsliste 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

„Zwenkauer Liste" *zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Zwenkau, BBE Handelsberatung GmbH, 2022, S. 74.), Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)*

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71), Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43), Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0), Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41), Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42), Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (aus WZ-Nr. 47.51), Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2), Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

1.4 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sind nicht erheblich belästigende Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Verkaufsflächen als untergeordneter Bestandteil von im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder produzierenden Betrieben (sog. Annexhandel), sofern die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich und funktional zugeordnet ist, ausschließlich Waren aus eigener Herstellung bzw. aus dem Leistungsspektrum des Betriebs angeboten werden und die Verkaufsfläche gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (bei max. 10 % der Geschossfläche) und selbstständige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 60 m², sofern sie dem Betriebs- und Anlagentyp eines „Zwenkauer Nachbarschaftsladens" gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zwenkau (Fortschreibung 2022) entsprechen und der wohnungsnahen Ergänzungsversorgung dienen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Einzelhandelsbetriebe (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als selbstständige Nutzung (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sind nicht zulässig.

1.5 In den festgesetzten Teilflächen 1 bis 3 des sonstigen Sondergebiets sowie in den Gewerbegebieten sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden 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. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5."

Flächenbezeichnung	Fläche in m²	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)	
		tags	nachts
SO – TF 1	9.623	67	52
SO – TF 2	4.119	65	50
SO – TF 3	2.647	63	48
GEe 1	3.262	64	49
GEe 2	6.080	63	50
Stellplatzfläche Hotel	1.768	59	44

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

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist in den Baugebieten unzulässig; dies gilt auch für Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

2.2 Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) beträgt für das sonstige Sondergebiet (SO) sowie für die Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 jeweils 10,0 m. Technische Anlagen größerer Höhe (z.B. Entlüftungsrohre, Antennen, Schornsteine, fernmeldetechnische Nebenanlagen, Solaranlagen und ähnliche technische Anlagen) sind bis zu einer Höhe von 15,0 m zulässig. Untere Höhenbezugspunkt ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Höhenbezugspunkt HP (138,06 m NHN).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Die Bauweise ist innerhalb des SO sowie in den GEe 1 als abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind auch Gebäudelängen über 50 m, der seitliche Grenzabstand ist jedoch einzuhalten. Im GEe 2 ist eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.3 Eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ist entlang der der Planstraße B im SO gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 SächsBO bis höchstens zur Straßenmitte zulässig.

3.4 Innerhalb der gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG nachrichtlich dargestellten Waldabstandsflächen sind Gebäude und bauliche Anlagen mit Feuerstätten unzulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 M1 - Entwicklung einer Laub-Strauch-Hecke: Innerhalb der festgesetzten Flächen M1 sind auf einer Fläche von mind. 1.370 m² Laub-Strauch-Hecken zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 der Maßnahmenbeschreibung in der Begründung in einer Qualität (2xv oB 100-150 cm) als flächige Bepflanzung mit einem Abstand von 1,20 x 1,20 m zu pflanzen. Zusätzlich sind mindestens 11 Bäume als Heister (Höhe 200-250 cm) oder als Hochstämme (mindestens 3xv, StU 10-12 cm) mit einem Pflanzabstand von ca. 6 m in die Hecke aus Pflanzliste 2 zu integrieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege). Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

4.2 M2 - Eingrünung im Osten und Süden des Plangebietes mittels Hecke: Innerhalb der festgesetzten Flächen M2 sind auf einer Länge von mind. 205 m 3-reihige linienhafte Heckenstrukturen auf einer Breite von mind. 5 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste 1 der Maßnahmenbeschreibung in der Begründung in der Qualität 2xv oB, Höhe 100-150 cm in einem Pflanzabstand von 1,00 bis 1,20 m × 1,20 m zu pflanzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege). Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

4.3 M3 - Eingrünung des Gewerbegebietes GEe 1 und des Sondergebietes mittels Hecke: Innerhalb der festgesetzten Flächen M3 ist auf einer Länge von mind. 65 m und einer Breite von mind. 3 m eine linienhafte 2-reihige Heckenstrukturen zu entwickeln dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste 1 der Maßnahmenbeschreibung in der Begründung in der Qualität 2xv oB, Höhe 100-150 cm in einem Pflanzabstand von 1,00 bis 1,20 m × 1,20 m zu pflanzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege). Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

4.4 M4 - Eingrünung des Gewerbegebietes GEe 2 mittels Hecke: Innerhalb der festgesetzten Flächen M4 sind auf einer Länge von mind. 44 m und einer Breite von mindestens 3 m eine linienhafte 2-reihige Heckenstrukturen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste 1 der Maßnahmenbeschreibung in der Begründung in der Qualität 2xv oB, Höhe 100-150 cm in einem Pflanzabstand von 1,00 bis 1,20 m x 1,20 m zu pflanzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege). Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

4.5 M5 - Gehölzpflanzungen auf den Stellflächen: Innerhalb des SO sind die herzustellenden Stellplätze durch die Anlage einer begrünten Fläche mit einer Mindestgröße von 2,30 x 5,00 Metern zu unterbrechen, es ist mindestens eine Grünfläche je 6 Stellplätze herzustellen. Es sind maximal 6 Stellplätze nebeneinander ohne Unterbrechung zulässig. Je Grünfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste 3 der Maßnahmenbeschreibung in der Begründung als Hochstämme mit einem Stammumfang 8 - 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 39 Bäume zu pflanzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege). Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

4.6 M6 - Begrünung von Dachflächen im Sondergebiet: Dachflächen von Flachdächern sowie flachgeneigter Dächer bis 20° Dachneigung, einschließlich der Dachflächen der Staffelgeschosse, sind zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächen für notwendige technische Anlagen oder Dachflächen mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung. Der Mindestanteil der zu begrünenden Dachflächen an allen zur Begrünung geeigneten Dachflächen eines Gebäudes muss in der Summe bei 14 % liegen, wobei die Verteilung der Begrünung auf die einzelnen Dachflächen frei erfolgen kann. Die Dachbegrünung ist fachgerecht anzulegen und mit einer mindestens 10 cm mächtigen Substratschicht zu versehen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und unterhalten.

4.7 M7 - Ausführung des Parkplatzes im Osten als unversiegelte Fläche: Wege, Stellplätze und Pflasterungen sind aus wasser- und luftdurchlässigem Material (wie Splitt, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Ökopflaster) herzustellen. Deckschichten aus bituminös gebundenen Materialien (Asphalt etc.) und zementgebundene Materialien (Straßenbeton etc.) sind für Stellplatzflächen, Terrassen und Wege unzulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

4.8 M8 - Vollversiegelung der überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet GEe 1, GEe 2 und im SO: Die Überbaubaren Flächen innerhalb der Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 sowie innerhalb des SO sind als vollversiegelte Flächen auszuführen. Die anfallenden Niederschlagswässer sind gezielt zurückzuhalten, zur Verdunstung zu bringen oder abzuleiten.

4.9 M9 - Walderhaltung und -entwicklung südlich der Planstraße C: Die innerhalb der festgesetzten Flächen M9 liegenden Gehölzbestände sind zu erhalten. Anfallendes Totholz soll im Gebiet belassen werden, um die Habitatfunktion für Höhenbrüter und Fledermäuse langfristig zu verbessern. Ausnahmen bilden hierbei die Verkehrs- und Betriebssicherheit.

4.10 M10 - Umsetzung von (Wald-)Ameisen: Sofern sich besiedelte Waldameisennester im Baubereich befinden, sind diese fachgerecht zu bergen und umzusetzen, bevor die Bauarbeiten beginnen. Diese Maßnahme ist durch einen Ameisenheger durchzuführen. Als geeigneter Zeitraum ist April - Juni zu wählen. Als strukturell adäquater Standort ist die Offenlandfläche südlich des Plangebietes zu wählen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

5. Werbeanlagen

5.1 Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in grellen, aufdringlichen und wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind nicht zulässig. Es sind insektenschonendende Leuchtmittel unter Verwendung von warmweißem Licht zu verwenden.

5.2 Im SO und in den Verkehrsflächen 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 NHN gemäß Planeinschrieb.

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

(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 Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht hinzuweisen.

(2) Stellplätze: Die Ermittlung und Herstellung der erforderlichen Stellplätze und Fahrradabstellplätze erfolgt gemäß § 49 SächsBO in Verbindung mit der Richtzahlentabelle der VwVSächsBO. Auf Grundlage der geplanten Verkaufsflächen ergibt sich ein rechnerischer Stellplatzbedarf von 181 Stellplätzen. Sofern diese Anzahl nicht vollständig innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden kann, ist im Baugenehmigungsverfahren eine Ablösung nach Maßgabe der Stellplatzablösesatzung der Stadt Zwenkau in der jeweils geltenden Fassung zu regeln.

(3) Altlasten: Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb einer im Altlastenverzeichnis des Landratsamtes Landkreis Leipzig geführten Altablagerung (AKZ 79100529 AA „ehemalige Sandgruben Zwenkau"). Im Falle von Erdarbeiten innerhalb der von der Planung konkret betroffenen Bereiche ist anfallendes potenziell belastetes Bodenmaterial entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Vorschriften fachgerecht zu untersuchen, zu behandeln und - sofern erforderlich - ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine fachtechnische Begleitung der Erdarbeiten wird empfohlen. Altlastenrelevante Auffälligkeiten sind unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Die Altlastensituation bildet die Grundlage für die im Bebauungsplan vorgesehenen vorsorgenden Maßnahmen zum Schutz von Boden und Grundwasser. Zur Vermeidung eines verstärkten Niederschlagswassereintrags und einer damit verbundenen Mobilisierung von Schadstoffen innerhalb des vorhandenen Deponiekörpers sind im Plangebiet flächige Versiegelungen vorgesehen (vgl. Maßnahme M8). Diese Maßnahmen dienen der Sicherung des Bestands und wirken entlastend auf das Schutzgut Grundwasser.

(4) Bergrecht / Grundwassermessstelle: Im Plangebiet befindet sich eine Grundwassermessstelle der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV). Der Standort ist Bestandteil des bergrechtlichen Sanierungs- und Überwachungsverfahrens und nachrichtlich dargestellt. Maßnahmen am Messstellenstandort, einschließlich eines möglichen Rückbaus, bedürfen der Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutz- und Bergbehörde.

(5) Niederschlagswasserentsorgung: Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der Lage innerhalb einer Altablagerung nicht zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten, zu verdunsten oder über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten. Die Einleitung ist zu drosseln und bedarf der Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde. Ein detailliertes Niederschlagswasserkonzept ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

(6) Waldfläche und Waldabstand: Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine von der unteren Forstbehörde festgestellte Vorwaldfläche im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes. Die Fläche ist zu erhalten. In angrenzenden Bereichen wird eine Unterschreitung des Waldabstands gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG unter Beachtung textlichen Festsetzung Nr. 3.4 zugelassen.

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

2. Der Stadtrat der Stadt Zwenkau hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Zwenkau, ... Siegel .....
Schulz, Bürgermeister

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

Ausgefertigt, Zwenkau, ... Siegel .....
Schulz, Bürgermeister

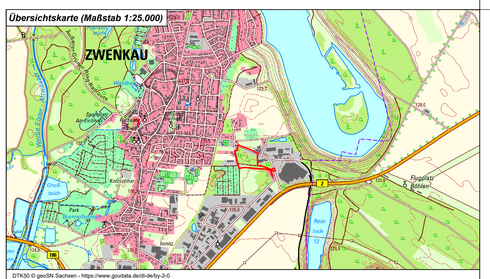
4. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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.

Zwenkau, ... Siegel .....
Schulz, Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs „Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße"

gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung 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.

SächsBO (2018): 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 Zwenkau
Bürgermeister-Ahnert-Platz 1, 04442 Zwenkau
fon (03 42 03) 5 09-0 email: bauamt@stadt-zwenkau.de

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

Lagebezug:	ETRS89,UTM-33N	***Höhenbezug:***	DHHN 2016
Landkreis:	Leipzig	***Gemeinde:***	Stadt Zwenkau
Gemarkung:	Zwenkau und Kotzschbar	***Flurstück:***	verschiedene

	Datum	Name	Unterschrift
Gezei.	31.07.25	Nsm	
Bearb.	06.02.26	Nsm	
Gepr.	06.02.26	Kno	

Bebauungsplan Nr. 46
„Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße"
Vorentwurf

Projektnr.: 25-064	***Plan-Name:*** 20260210_BP.pdf	***Maßstab***	***Blatt*** 1
Phase: Vorentwurf	***Plan-Maße:*** 979 mm x 841 mm	1:1.000	1 ***Bl.***