# BEBAUUNGSPLAN NR. 5.1 "SÜDLICHE INDUSTRIE- UND GEWERBEFLÄCHEN / VEAG-BGH" DES ZWECKVERBANDES PLANUNG UND ERSCHLIESSUNG INDUSTRIestandort BÖHLEN - LIPPENDORF BÖHLEN * ZWENKAU * NEUKIERITZSCH

(für das Gebiete südlich des Neukraftwerkes der VEAG, westlich der Hochbahn Lippendorf sowei östlich der Ortsteiln Lippendorf und Leibitz der Stadtstraße S71 entlang der BGH-Bahn)

## PRÄAMBEL

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung (SächsGemO) für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2003 (GVBl. 2003, S.55, ber. GVBl 2003, S.159) geändert durch Art.7 Gesetz über das öffentlich-rechtliche Kreditwesen im Freistaat Sachsen vom 13.12.2002 (GVBl. 2002, S. 333), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.05.2005 (GVBl. 2005, S. 180) i.V.m. §§ 2, 9 und 235 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berenigt 1998 I S. 137), neugefasst durch Bek. v. 23. 9.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art. 21 G v. 21.06.2005 (BGBl. I S.1818) sowie der Verordnung über die baulichte Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) hat die Verbandsversammlung des Zweckverbands Planung und Erschließung Böhlen-Lippendorf, Böhlen/Zwenkau/Neukieritzsch am 22.02.2006 dieses Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Hinweis zum Baugesetzbuch:
*Dieser Bebauungsplan wird gemäß den Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) unter Anwendung des vor dem 20.07.2004 geltenden Rechts fortgeführt.*
*Hinweise auf Plangrößen des BauGB in Planzeichnung, Verfahrensvermerken und Begründung beziehen sich somit auf die bis zum 19.07.2004 geltende Fassung des BauGB.*

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

**(Bestandteil der Planzeichnung Teil A)**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 8 und 9 BauNVO)**

GI — Industriegebiet, näher geregelt gemäß Teil B - Textliche Festsetzungen Ziffer 1

GE — Gewerbegebiet näher geregelt gemäß Teil B - Textliche Festsetzungen Ziffer 1

Zone I, Zone II, Zone III — Nutzungsbeschränkung, näher geregelt gemäß Teil B - Textliche Festsetzungen Ziffer 1

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)**

0,8 — Grundflächenzahl, z.B. 0,8

OK 190,0 m ü. NN — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß z.B. 190,0 Meter über Normal-Null

**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
**( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**

Baugrenze

a — abweichende Bauweise

o — offene Bauweise

**4. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Private Bahnanlagen

**5. VERKEHRSFLÄCHEN**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche; ülässig

**6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
**(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)**

Flächen für Versorgungsanlagen

**Zweckbestimmung:**

Abwasser (Regenklärbecken)

Fernwärme

126/15 — Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

**7. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

oberirdisch, die Art der Leitung ist näher bezeichnet.

unterirdisch, die Art der Leitung ist näher bezeichnet.

**8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

**9. KENNZEICHNUNGEN**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit wassergefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.

GE1 — Kennzeichnung des Teilbereiches

z.B. — Vermaßung in Metern

E1 — Kennzeichnung des Teilbereiches für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

E1 — Kennzeichnung des Teilbereiches für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

**11. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

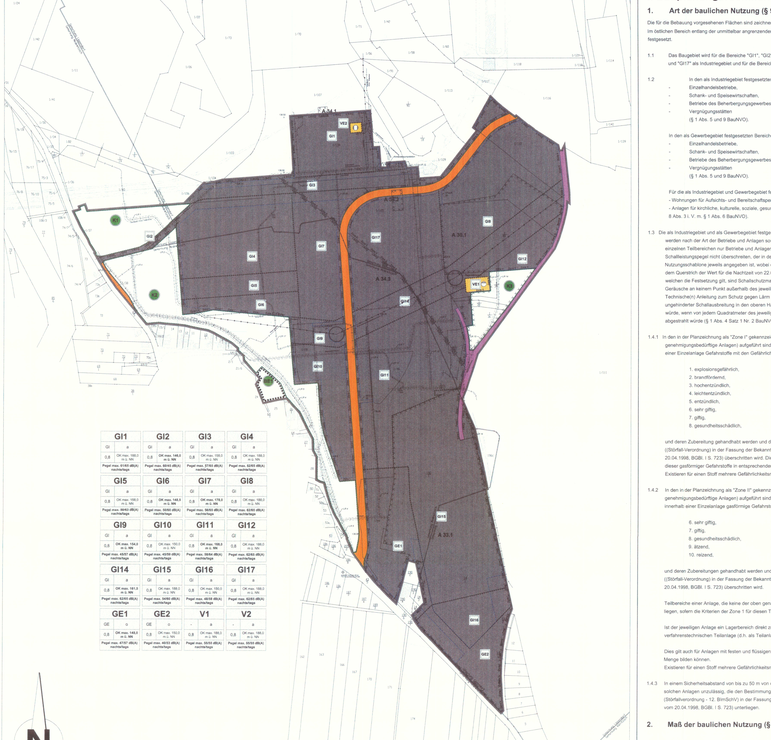
Kennzeichnung des Bauliches Erbes

| Art der baul. Nutzung | Bauweise |
|---|---|
| Grund-flächenzahl | Hsp. / Eltw. Nutzungszeit |
| Dachform | Dachneigung |
| Firstrichtung | Geschossanzahl |
| OK/UK | |

Nutzungsschablone

Informelle Darstellung der Bestandssituation (z.B. Gebäudeumrisse, Flurstücksgrenzen, Geländehöhen)

# TEIL A - PLANZEICHNUNG




# TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind zeichnerisch gemäß § 9 BauNVO als Industriegebiet (GI) festgesetzt.
Im östlichen Bereich entlang der unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft zu Lippendorf sind die Flächen gemäß § 9 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

1.1 Das Baugebiet wird für die Bereiche "GI1", "GI2", "GI3", "GI4", "GI5", "GI6", "GI7", "GI8", "GI9", "GI10", "GI11", "GI12", "GI14", "GI15", "GI16" und "GI17" als Industriegebiet und für die Bereiche "GE1" und "GE2" als Gewerbegebiet festgesetzt (§ 1 Abs. 2 Nr. 9 und Nr. 9 BauNVO).

1.2 In den als Industriegebiet festgesetzten Bereichen nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

In den als Gewerbegebiet festgesetzten Bereichen nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Für die als Industriegebiet und Gewerbegebiet festgesetzten Bereiche sind die Ausnahmen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 3 sowie § 8 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.3 Die als Industriegebiet und als Gewerbegebiet festgesetzten Bereiche sowie die Flächen für die Ver- und Entsorgungsanlagen "VE1" und "VE2" werden nach der der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderer Bauzeitraum und Eigenschaften dergestalt gegliedert, dass in den einzelnen Teilbereichen nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren gesamne Schallemissionen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel pro Quadratmeter, die in der, für das jeweilige Baufeld, zu dem der Teilbereich gehört, jeweils aufgestellten Nutzungsschablone jeweils angegeben ist, weder der Wert nach dem Quarstrich der Tagwert für die Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr, der Wert von dem Quarstrich der Wert für die Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr ist. Für jeder Betrieb und jede Anlage in dem jeweiligen Teilbereich, für welchen der Festsetzung gilt, sind Schallausbreitsrechnungen so zu führen, dass die von dem Betrieb oder von der Anlage ausgehenden Geräusche an keinem Punkt außerhalb des jeweiligen Teilbereiches, für den die Festsetzung gilt, einen höheren Beurteilungspegel (nach der Technischen) Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26/1998 S. 503) erzeugen, als er dort bei ungeminderter Schallausbreitung in den oberen Halbraum (ohne Abschirmung oder Reflexion durch Gebäude oder andere Hindernisse) entstehen würde, wenn von jeder Quadratmeter des jeweiligen Teilbereiches, für den die Festsetzung gilt, der festgesetzte Schallleistungspegel L'' abgestrahlt würde (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO).

1.4.1 In den in der Planzeichnung als "Zone I" gekennzeichneten Bereich sind Anlagegenehmigungen, die in der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) aufgeführt sind, unabhängig davon, ob sie genehmigungsbedürftig sind oder nicht, unzulässig, sofern innerhalb einer Einzelanlage gefährliche Gefahrstoffe mit der Gefährlichkeitsmerkmalen (Definition und Nr. nach § 3 a Chemikaliengesetz)

1. explosionsgefährlich,
2. brandfördernd,
3. hochentzündlich,
4. leichtentzündlich,
5. entzündlich,
6. sehr giftig,
7. giftig,
8. gesundheitsschädlich,
9. ätzend,
10. reizend,
11. sensibilisierend,
12. krebserzeugend,
13. fortpflanzungsgefährdend,
14. erbgutverändernd,
15. umweltgefährlich

und deren Zubereitung gehandhabt werden und dabei eine Menge von 1 % der Mengenschwelle 1 gemäß Anhang II der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) in der Bekanntmachung vom 26. September 1991, BGBl I S. 1891, zuletzt geändert durch VO vom 20.04.1998, BGBl. I S. 723) überschritten wird. Dies gilt auch für Anlagen mit festen und flüssigen Stoffen, sofern sich bei einer Freisetzung dieser gefährlichen Gefahrstoffe in entsprechender Menge bilden können.
Existieren für einen Stoff mehrere Gefährlichkeitsmerkmale mit unterschiedlichen Mengenschwellen, ist der strengere Wert anzuwenden.

1.4.2 In den in der Planzeichnung als "Zone II" gekennzeichneten Bereich sind Anlagegenehmigungen, die in der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) aufgeführt sind, unabhängig davon, ob sie genehmigungsbedürftig sind oder nicht, unzulässig, sofern innerhalb einer Einzelanlage gefährliche Gefahrstoffe mit den Gefährlichkeitsmerkmalen (Definition und Nr. nach § 3 a Chemikaliengesetz)

6. sehr giftig,
7. giftig,
8. gesundheitsschädlich,
9. ätzend,
10. reizend,
11. sensibilisierend,
12. krebserzeugend,
13. fortpflanzungsgefährdend,
14. erbgutverändernd,
15. umweltgefährlich

und deren Zubereitung gehandhabt werden und dabei eine Menge von 1 % der Mengenschwelle 1 gemäß Anhang II der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) in der Bekanntmachung vom 20. September 1991, BGBl I S. 1891, zuletzt geändert durch VO vom 20.04.1998, BGBl. I S. 723) überschritten wird.

Teilbereiche einer Anlage, die keine der oben genannten Gefahrstoffmerkmale aufweisen, dürfen außerhalb dieses Bereichs auch in Zone 1 liegen, sofern die Kriterien der Zone 1 für diesen Teilbereich eingehalten werden.

Ist der jeweiligen Anlage ein Lagerbereich direkt zugeordnet, so darf dieser bezüglich der genannten Mengenschwellenkriterien getrennt von der verfahrenstechnischen Teilanlage (d.h. als Teilanlage Lagerbereich) bewertet werden.

Dies gilt auch für Anlagen mit festen und flüssigen Stoffen, sofern sich bei einer Freisetzung dieser gefährlichen Gefahrstoffe in entsprechender Menge bilden können.
Existieren für einen Stoff mehrere Gefährlichkeitsmerkmale mit unterschiedlichen Mengenschwellen, ist der strengere Wert anzuwenden.

1.4.3 In einem Sicherheitsabstand von bis zu 50 m von der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßen sind störfallrelevante Anlagentei von solchen Anlagen unzulässig, die den Bestimmungen der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 1991, BGBl I S. 1891, zuletzt geändert durch VO vom 20.04.1998, BGBl. I S. 723) unterliegen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1 In den Bereichen "GI1", "GI2", "GI3", "GI4", "GI5", "GI6", "GI7", "GI8", "GI9", "GI10", "GI11", "GI12", "GI14", "GI15", "GI16", "GI17", "GE1", "GE2", "V1" und "V2" wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche mitzuverechnen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1, 17 Abs. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 In den Bereichen "GI1", "GI2", "GI3", "GI4", "GI5", "GI6", "GI7", "GI8", "GI9", "GI10", "GI11", "GI12", "GI14", "GI15", "GI16", "GI17", "GE1", "GE2", "V1" und "V2" wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wie in der Nutzungsschablone angegeben in m ü. NN (Meter über Normal-Null) festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Schornsteine, technische Aufbauten und Fackeln sind davon ausgenommen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 i. V. m. Abs. 3 BauNVO).

3.2 In den mit "GI1", "GI2", "GI3", "GI4", "GI6", "GI8", "GI9", "GI10", "GI11", "GI12", "GI14", "GI15", "GI16", "GI17", "GE1", "GE2", "VE1" und "VE2" gekennzeichneten Bereichen wird die abweichende Bauweise für alle baulichen Anlagen, die für die industrielle und gewerbliche Nutzung erforderlich sind, einschließlich der zugehörigen und erforderlichen technischen Gebäude und der Verwaltungsgebäude als zulässig festgesetzt, d.h., dass an die seitliche Grenze angebaut werden darf, aber nicht muss. Im übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Sächsiche BO (§ 22 Abs. 3 BauNVO).

3.3 In den mit "GE1" und "GE2" gekennzeichneten Bereichen sind die offene Bauweise für alle baulichen Anlagen, die für die industrielle Nutzung erforderlich sind, einschließlich der zugehörigen und erforderlichen technischen Gebäude und der Verwaltungsgebäude als zulässig festgesetzt. Im übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Sächsiche BO (§ 22 Abs. 3 BauNVO).

3.4 Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie bauliche Anlagen, die nach den Bestimmungen der SächsBO in den Abstandsflächen zulässig sind, im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 2 und des § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

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

Die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen stellen gleichzeitig Versorgungsflächen dar. In diesen sind sämtliche für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke im Bebauungsplangebiet erforderlichen Leitungen (zur Trinkwasserversorgung, Abwasserversorgung, Gas- und Stromversorgung, Post- und Telekommunikationsleitungen, jeweils als unterirdische Leitungen) ebenso zulässig wie Parkflächen und Straßenbegrünung.

### 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Zwischen den im zeichnerischen Teil als Flächen, die von Bebauung frei zuhalten sind, festgesetzten Bereichen und den öffentlichen Straße werden Geh-Fahr- und Leitungsrechte in einer Breite von einer Breite von 5 Meter, zur Herstellung und Unterhaltung einer 110 KV-Freileitung, insbesondere um die Zugänglichkeit der Trägermasten zu gewährleisten, zugunsten der einzie Energieversorgungsunternehmen AG festgesetzt.

5.2 Die zeichnerischen Teil mit LR 1, LR 2 und LR 3 gekennzeichneten Flächen werden als Flächen für ein Leitungsrecht zur Herstellung und Unterhaltung eines 110 KV-Erdkabels zugunsten der eine Energie Sachsen Brandenburg AG festgesetzt.

5.3 Die im zeichnerischen Teil mit LR1 gekennzeichnete Fläche wird als Fläche für ein Leitungsrecht zur Herstellung und Unterhaltung einer Abwasserleitung zugunsten des AZV Espenhain Abwasserzweckverband Espenhain festgesetzt.

5.4 Die im zeichnerischen Teil mit LR1 gekennzeichnete Fläche wird als Fläche für ein Leitungsrecht zur Herstellung und Unterhaltung einer Regenwasserleitung zugunsten der VEAG Vereinigte Energiewerke AG festgesetzt.

5.5 Die im zeichnerischen Teil mit LR 6, LR 7, LR 8, LR 9, LR 10 und LR11 gekennzeichneten Flächen werden als Flächen für ein Leitungsrecht zur Herstellung und Unterhaltung einer Regenwassersammelleitung zugunsten der VEAG Vereinigte Energiewerke AG festgesetzt.

5.6 Die im zeichnerischen Teil mit LR 11, LR 12 und LR 13 gekennzeichneten Flächen werden als Flächen für ein Leitungsrecht zur Herstellung und Unterhaltung einer Fernwärmeleitung zugunsten der VEAG Vereinigte Energiewerke AG festgesetzt.

5.7 Die im zeichnerischen Teil mit LR 1Tgekennzeichnete Fläche wird als Fläche für ein Leitungsrecht zur Herstellung und Unterhaltung einer 6-KV Leitung zugunsten der Stadtwerke Leipzig GmbH festgesetzt.

5.8 Die im zeichnerischen Teil mit LR 14, LR 15 und LR 16 gekennzeichneten Flächen werden als Flächen für ein Leitungsrecht zur Herstellung und Unterhaltung der vermuteten „Faulen Pfütze" als Gewässer 2. Ordnung zugunsten der Gemeinde Neukieritzsch festgesetzt.

5.9 Die im zeichnerischen Teil mit GF 1 LR 22 gekennzeichneten Flächen werden als Flächen zur Erschließung des Flurstücks 128 zugunsten des Grundstückseigentümers festgesetzt.

5.10 Die im zeichnerischen Teil mit GF 1 LR 23 gekennzeichneten Flächen werden als Flächen zur Erschließung der Flurstücke 140 zugunsten des Grundstückseigentümers festgesetzt.

5.11 Die im zeichnerischen Teil mit GF 1 LR 23 gekennzeichneten Flächen werden als Flächen zur Erschließung der Flurstücke 140 zugunsten des Grundstückseigentümers festgesetzt.

5.12 Die im zeichnerischen Teil mit GF 1 LR 24 gekennzeichneten Flächen werden als Flächen zur Erschließung der Flurstücke 1108 zugunsten des Grundstückseigentümers festgesetzt.

### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Grünenhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

6.1 Auf jeder nicht geholzbestandenen Fläche der Flächen K1 bis K3 sind flächige Gehölzgruppen mit (Pflanzabstand 1,5 m) oder Einzelgehölze mit einem Gesamtanteil von 80% (nach Deckungsgrad Kronendurchmesser) zu pflanzen und zu pflegen. Die Mindestqualität der zu pflanzenden Straucharten werden 2x verpflanzte Heister mit einer Höhe von 1,0 m festgelegt. Als Mindestqualität bei den Baumarten werden 3 x verpflanzte Heister mit Ballen in einer Mindesthöhe von 2,5 m festgesetzt. Statt Heister können auch Hochstämme verwendet werden. Das Verhältnis zwischen Sträuchern und Bäumen muss mindestens 2 : 10 betragen. Bei den Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 30% Dornengehölzen vorzusehen. Dies sind in der Artenliste durch ein Sternchen (*) gekennzeichnet. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Möglichkeiten außerhalb Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Es dürfen nur standortgerechtes, heimisches Saatmaterial verwendet werden. Einzelne aufkommende Pioniergehölze und Dornenbüsche sind zu dulden.

6.3 Grünenhaltung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die mit „BE" gekennzeichnete Fläche wird als zu erhaltender Grünbestand nach §9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzt. Diese Bereiche sind entsprechend dem bestehenden IST-Zustand zu erhalten. Eine Nutzung in bisheriger Form ist weiterhin zulässig.

## II. KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE

### 1. Kennzeichnung von Altlasten

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB). Für die nachfolgenden Regelungen hinsichtlich der Inhaltsstoffe, der Gefährdungsabschätzung, der vorhandenen Schutzgebiete für die betroffenen Schutzgüter "Menschliche Gesundheit" bzw. "Grundwasser" und bezüglich Nutzungsbeschränkungen Hinweise zur Sanierung unterbreitet werden.

1.1.1 In der mit A30.1 gekennzeichneten Fläche liegt eine Überschreitung der für den Bebauungsplan definierten Einbaukriteriaschwelle bei Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), monoaromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX), Benzol und Schwermetallen vor. Hinsichtlich der Gefährdungseinstufung sind Maßnahmen zu treffen, die Zugänglichkeit ist sicherzustellen.

1.1.2 In der mit A34.1, A34.2 und A34.3 gekennzeichneten Fläche liegt eine Überschreitung der für den Bebauungsplan definierten Einbaukriteriaschwelle bei Mineralölkohlenwasserstoffen (IR-KW), monoaromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX), Benzol und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) vor. Hinsichtlich der Gefährdungseinstufung sind Maßnahmen zu treffen, die Zugänglichkeit ist sicherzustellen.

1.1.3 In der mit A 33.1 gekennzeichneten Fläche liegt eine Überschreitung der für den Bebauungsplan definierten Einbaukriteriaschwelle bei Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) vor. Hinsichtlich der Gefährdungseinstufung sind Maßnahmen zu treffen. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen ist die Kontaminationssituation zu klären. Bei Erforderns ist die Zugänglichkeit sicherzustellen.

### 2 Hinweise

2.1 Auch auf anderen als den umgrenzten und gekennzeichneten Flächen können Bodenbesatzungen aufreten. Insbesondere von der Aufnahme von Baudiäglichkeiten sollen deshalb entsprechende Recherchen oder Erkundungen durchgeführt sowie nötigenfalls Klärungen mit den zuständigen Behörden herbeigeführt werden.
Unterhalb der neuen Produktionshalle (der BGH auf dem Flurstück 141) liegt schadstoffbelastetes, sie Sicherung immobilisiertes und wiedereingebautes Bodenmaterial vor. Bei bzw. oder nach der Fertigung entsprechender Flächen kann von diesem Material eine Gefährdung von Schutzgütern ausgehen.

2.2 In Bereichen mit organischen, umweltrelevanten aufgegrenzten Kontaminationen sind Bauwerke, Leitungen und unterirdische Anlagen bei denen ein Kontakt zu belasteten Boden oder Grundwasser besteht, mit besonderen Schutzvorkehrungen gegen Korrosion zu versehen.

2.3 Das Plangebiet ist als kampfmittelbelastetes Gebiet bekannt. Vor Beginn von Erdarbeiten sollten die zur Bauleitung erforderlichen Unterlagen der zuständigen Behörde (sächsis Sachverhaltsermittlungen lure. Absuche übersandt werden.

2.4 Alle nunzusen Böden des Bebauungsgebietes sind bei Baumaßnahmen getrennt zu erfassen und entsprechend den einschlägigen Vorschriften (DIN 18915/2) zu sichern und zu lagern. Eine Verwertung zur Verbesserung und Modellierung der Pflanzflächen ist zulässig. Das Merkblatt des RPL Umweltfachdienst, zur Gewährleistung des Bodenschutzes ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

2.5 Auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen. Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für archäologische Denkmalpflege oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes sind über die weitere Vorgehensweise entscheiden.
Vor Beginn von Bodenarbeiten im Erschließungs- und Baubereich ist das Landesamt für Archäologie zu benachrichtigen, sollen es sich um unvertrautes Gelände handelt, damit von dieser Stelle aus über weitere Maßnahmen befunden werden kann.

2.6 Bei bestehbitzten Baumaßnahmen im Leitungsschutzstreifen der 110-kV- Freileitung und des 110 kV Kabels und insbesondere bei einer Bebauung der Baufelder G1 und G2 ist die technische Detailabstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger (derzeit envia Verteilnetz GmbH) durchzuführen.
Maststandorte sind im Umkreis von 10,0 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die ungehinderte Zufahrt ist jederzeit zu gewährleisten. Im Nahbereich der Mastfundamente (Umkreis 15,0m) dürfen Erdarbeiten nicht durchgeführt werden. Im Umkreis bis zu 30 m können Materialzwischenlagerungen aufreten. Beim Aufführen bzw. bei Beschädigungen von Mastanlagen ist unverzüglich der zuständige Leitungsträger (derzeit envia Verteilnetz GmbH) zu benachrichtigen.

2.7 Bei einem erfolgreichen Neubesiedelungsversuch des vorgesehenen Ersatzmiplstaates („Einrial" Mast 38, 110-kV-Leitung) müssen Störungen z.B. durch Brutäglichkeit in der Brutzeit von Anfang März bis Ende Juli aus Artenschutzgründen unterbleiben.

2.8 Vor Pflanzung, Abriss oder Umbau von Gebäuden ist eine Kontrolle auf naturschutzrelevante, gebäudebewohnende Tierarten wie z.B. Fledermäuse oder Brutvögel durchzuführen und ggf. der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen, die dann weitere Schutz/Ersatzmaßnahmen durchführen oder veranlassen kann.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Planung und Erschließung Industriestandort Böhlen - Lippendorf Böhlen * Zwenkau * Neukieritzsch hat in seiner Sitzung am 23.11.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes **Nr. 5 „Südliche Industrie- und Gewerbeflächen/ VEAG-BGH"** beschlossen.

Zwenkau, den ____.____.____ (Siegelabdruck)
Vorsitzender des Zweckverbandes

2. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte am 21.05.2001 in Nachrichten und am 15.06.2001 in Neukieritzsch und am 25.05.2001 in Böhlen.

Zwenkau, den ____.____.____ (Siegelabdruck)
Vorsitzender des Zweckverbandes

3. Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Planung und Erschließung Böhlen-Lippendorf Böhlen*Zwenkau/Neukieritzsch hat in ihrer Sitzung am 08.02.2001 (Beschluss Nr. 21-114/01) den Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes **Nr. 5 „Südliche Industrie- und Gewerbeflächen/ VEAG-BGH"** gefasst.

Zwenkau, den ____.____.____ (Siegelabdruck)
Vorsitzender des Zweckverbandes

4. Die Fortsetzung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplanes **Nr. 5 „Südliche Industrie- und Gewerbeflächen/ VEAG-BGH"** am 08.02.2001 in Form einer Bürgerversammlung.

Zwenkau, den ____.____.____ (Siegelabdruck)
Vorsitzender des Zweckverbandes

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes **Nr. 5 „Südliche Industrie- und Gewerbeflächen/ VEAG-BGH"** mit Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 21.05.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.05.2001 bis einschließlich 28.06.2001 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.05.2001 bekannt. Sodann wurde der Beschluss zur Billigung und Auslegung gefasst.

Zwenkau, den ____.____.____ (Siegelabdruck)
Vorsitzender des Zweckverbandes

6. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes **Nr. 5 "Südliche Industrie- und Gewerbeflächen/ VEAG-BGH"** wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut bekanntgemacht. Sie erfolgte in der gesetzlich vorgesehenen Zeitdauer vom 14 Mai 2001 bis 14. Juni 2001.

Zwenkau, den ____.____.____ (Siegelabdruck)
Vorsitzender des Zweckverbandes

7. Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes **Nr. 5 "Südliche Industrie- und Gewerbeflächen/ VEAG-BGH"** vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Planung und Erschließung Böhlen-Lippendorf hat in ihrer Sitzung am 15.06.2001 (Beschluss Nr. 21-44/01) stattgefunden. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Zwenkau, den ____.____.____ (Siegelabdruck)
Vorsitzender des Zweckverbandes

8. Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Planung und Erschließung Böhlen-Lippendorf hat in ihrer Sitzung am 15.06.2001 (Beschluss Nr. 21-45/01) den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan **Nr. 5 „Südliche Industrie- und Gewerbeflächen/ VEAG-BGH"** gefasst.

Zwenkau, den ____.____.____ (Siegelabdruck)
Vorsitzender des Zweckverbandes

9. Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Planung und Erschließung Böhlen-Lippendorf hat den Bebauungsplan **Nr. 5 „Südliche Industrie- und Gewerbeflächen/ VEAG-BGH"** in seiner Sitzung am 22.02.2006 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss Nr.: 21-49/2006). Die Begründung wurde gebilligt.

Zwenkau, den ____.____.____ (Siegelabdruck)
Vorsitzender des Zweckverbandes

10. Es wurde eine Benehmung der Zweckverbandsmitglieder gemäß § 205 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Zwenkau, den ____.____.____ (Siegelabdruck)
Vorsitzender des Zweckverbandes

11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes **Nr. 5 „Südliche Industrie- und Gewerbeflächen/ VEAG-BGH"** wurde mit Verfügung vom 28.04.2006 (Az. 21-5/2006) gem. § 6 BauGB durch das Landratsamt Landkreis Leipzig/ Land von ____.____.____ erteilt.

Leipzig, den ____.____.____ (Siegelabdruck)
Landrat

12. Die Genehmigung **Nr. 5.1 „Südliche Industrie- und Gewerbeflächen/ VEAG-BGH"** wurde gemäß § 6 Abs. 2 BauGB durch das Landratsamt Landkreis Leipzig/ Land mit Verfügung vom 28.04.2006 (Az. 21-5/2006) teilweise versagt.

Leipzig, den ____.____.____ (Siegelabdruck)
Landrat

13. Die Bebauungsplan **Nr. 5 „Südliche Industrie- und Gewerbeflächen/ VEAG-BGH"** ist mit Verfügung vom 28.04.2006 (Az. 21-5/2006) teilweise versagt worden. Der Bebauungsplan wurde mit Verfügung vom 28.04.2006 (Az. 21-5/2006) genehmigt.

Zwenkau, den ____.____.____ (Siegelabdruck)
Vorsitzender des Zweckverbandes

14. Die Bebauungsplan **Nr. 5 „Südliche Industrie- und Gewerbeflächen/ VEAG-BGH"** wurde gemäß § 6 Abs. 2 BauGB durch die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Planung und Erschließung Böhlen-Lippendorf hat in ihrer Sitzung am 19.06.2006 (Beschluss Nr. 21-64/2006) die Versagungsgründe aufgehoben und den Bebauungsplan erneut beschlossen.

Zwenkau, den ____.____.____ (Siegelabdruck)
Vorsitzender des Zweckverbandes

15. Die erneute öffentliche Auslegung des Entw