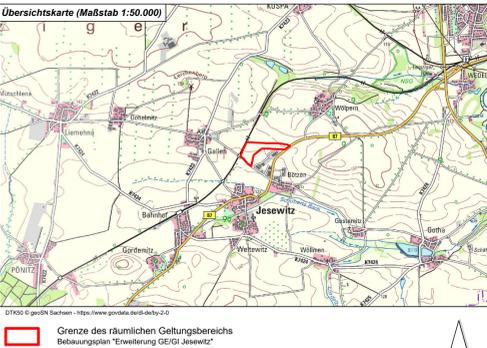


Verfahrensvermerke

- Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand:). Für die Lagegenauigkeit der Grenzstellung im Plan wird nicht garantiert.
 - Der Gemeinderat der Gemeinde Jesewitz hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.
 - Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats vom übereinstimmt.
 - Die Satzung des Bebauungsplans 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.



Planteil A
Planzeichenerklärung

- zeichnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - OK 12,0 maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter
 - GRZ 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl (GRZ)	Zulässige Bauweise(n)

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Planunterlagen (gem. § 1 Abs. 2 PlanZV) und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter
 - Flurstücksgrenze
 - Flurgrenze
 - Bestandsgebäude
 - Bemalung in m

Planteil B

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 BauNVO)
 - Im Industriegebiet (GI) sind Nutzungen gemäß § 9 BauNVO zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)
 - Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen beträgt 12 Meter. Für die Durchführung von Reparatur- und Wartungsarbeiten erforderliche Bauteile, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie aus Immissionsschutzgründen erforderliche Schornsteine und Anlagen größerer Höhe sind zulässig. Unterer Bezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhe der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen von den jeweiligen Grundstücksgrenzen.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)
 - Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen größer 50 Meter sind zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - M1 - Pflanzung einer Feldhecke: Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Länge von mindestens 770 Metern und einer Breite von mindestens 3 Metern eine Feldhecke mit Baumanteil zu pflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze in einem Pflanzabstand von 150 cm zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind 2x verpflanzte Bäume mit einer Höhe von 100 bis 150 cm sowie verpflanzte Sträucher mit 4 Trieben und einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind mit einem Wildverbisschutz zu versehen, für die Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1. Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege).

- M2 - Entwicklung eines Extensivgrünlands: Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ohne Pflanzgebot ist durch Ansaat und Pflege ein extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Als Ansaat ist eine Regiosaatgutmischung für Feldraine und Säume mit 10 % Gräsern und 90 % Kräutern und Leguminosen) RSM für das UG 5 (Mitteldeutsches Tiefland und Hügelland) zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- M3 - Freiflächengestaltung: Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücke des Industriegebietes sind Rasen und Gehölzpflanzungen anzulegen. Die Rasenflächen sind als Scherrasen auszubilden und mit lockeren Baum- und Strauchpflanzungen zu durchsetzen.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 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.
- Zur Vermeidung von baubedingten Tötungen von Amphibien, insb. der Knoblauchschildkröte, ist ein Amphibienschutzzaun entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs zu errichten. Dieser grenzt die potentielle Habitatfläche vom Baugeschehen ab, sodass ein Einwandern von Tieren aus dem Süden in die Baufäche verhindert wird. Der Zaun muss vor absehbarem Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten im gleichen Jahr von Anfang März bis zum Ende der Bauarbeiten/alternativ Ende Oktober funktionstüchtig aufgestellt werden. Er ist mit einer Mindesthöhe von ca. 50 cm und einer glatten Folie aufzustellen. Es ist darauf zu achten, dass die Zauntrasse regelmäßig beidseitig von Aufwuchs freigehalten wird, um ein Überklettern von Tieren ins Baufeld hinein zu verhindern. Die Funktionstüchtigkeit des Zaunes ist regelmäßig zu dokumentieren. Am beiden Enden des Zaunes sind Eimer einzugraben, in welche mögliche wandernde Tiere fallen können, die aus dem potenziellen Winterquartier im Acker gen Graben wandern. Die Eimer sind täglich zu kontrollieren und in den angrenzenden Graben zu entleeren.

gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3758), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzielenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

SächsBO (2018): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

planaufstellende Kommune

Gemeinde Jesewitz
Alle Dorfstraße 1, 04838 Jesewitz
fon (03 42 41) 5 02-63 fax (03 42 41) 5 77-93

Entwurfsverfasser

buro knoblich
Landschaftsarchitekten BDA/IFA
Zur Mühle 25, 04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 fax (0 34 23) 7 58 60-59

Lagebezug: ETRS89 UTM-33N
Landkreis: Nordsachsen
Gemarkung: Jesewitz, Gallen und Wölpert

Höhenbezug: DHHN 2016
Gemeinde: Jesewitz
Flurstück: verschiedene

Bebauungsplan
"Erweiterung GE/GI Jesewitz"
Vorentwurf

Datum	Name	Unterschrift
Gez. 19.10.21	Jam	
Bearb. 25.10.21	Jam	
Gepr. 19.10.21	Kno	

Projekt Nr.: 21-064
Phase: Vorentwurf

Plan-Name: 20211025_21-064_A0.ppt
Plan-Maße: 1.189 mm x 710 mm

Maßstab: 1:1.000
Blatt: 1