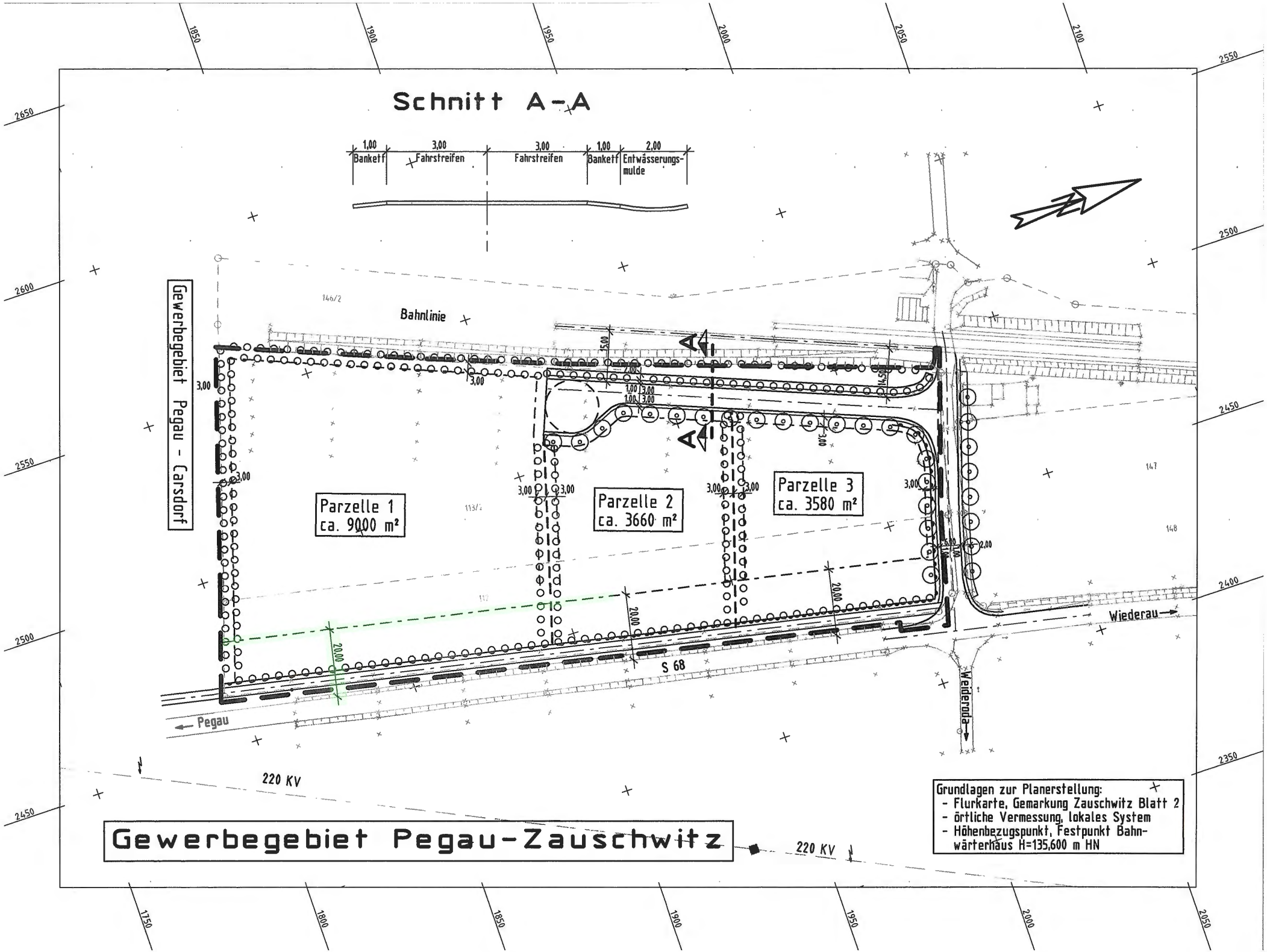
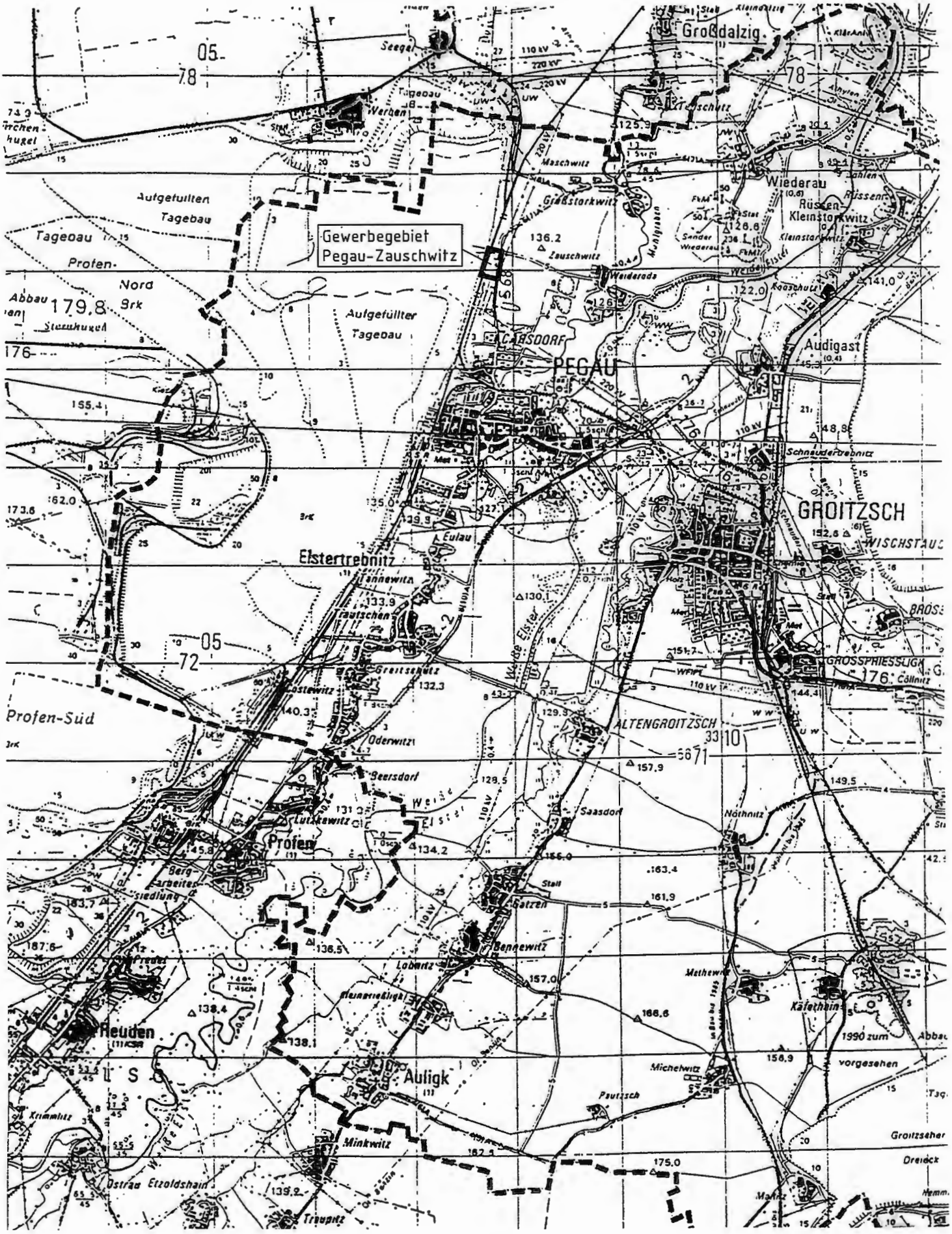

Schnitt A-A
1,00 Banketf
3,00 Fahrstreifen
3,00 Fahrstreifen
1,00 Banketf
2,00 Entwässerungs-mulde
Gewerbegebiet Pegau - Carsdorf
Bahnlinie
Parzelle 1
ca. 9000 m²
Parzelle 2
ca. 3660 m²
Parzelle 3
ca. 3580 m²
S 68
Pegau
Wiederau
Wiederaue
220 KV
220 KV
Grundlagen zur Planerstellung:
- Flurkarte, Gemarkung Zauschwitz Blatt 2
- örtliche Vermessung, lokales System
- Höhenbezugspunkt, Festpunkt Bahnwärterhaus H=135,600 m HN
Gewerbegebiet Pegau-Zauschwitz

Übersichtslageplan M 1:50.000



Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Ein- und Ausfahrverbot

Baugrenze

110 bzw. 220 KV

vorhandene Stromleitung mit Mast

geplante Grundstücksgrenze

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9,Abs. 1, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Im Bereich des Schutzstreifens (E-leitung 110 KV) ist die Bepflanzung mit dem Versorgungsträger abzustimmen
Im Bereich der Bahnlinie sind die Vorschriften der Deutschen Bahn AG über Pflanzabstände zu Bahnanlagen zu beachten.

Bahnlinie

vorhandene Fahrbahn

geplante Entwässerungsmulde
geplantes Bankett

geplante Fahrbahn

geplantes Bankett

geplanter Rad- und Gehweg

zu pflanzender Baum / zu pflanzende Sträucher
(§ 9,Abs. 1, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Im Bereich des Schutzstreifens (E-leitung 110 KV) ist die Bepflanzung mit dem Versorgungsträger abzustimmen

Bezeichnung der Flächen unterschiedlicher Nutzung	
GE Art der baulichen Nutzung	Zahl der Voll-geschosse
GRZ Grund-flächenzahl	GFZ Geschoss-flächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

A	
GE	II
0,6	1,2
○	FD - SD 0° - 30°

GE	Gewerbegebiet
GRZ	Grundflächenzahl (0,6)
GFZ	Geschossflächenzahl (1,2)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
○	Offene Bauweise zulässig
SD	Satteldach
FD	Flachdach
0° - 30°	Dachneigung

Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 17.07.1997.....
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in ...—..... vom ...—...
und durch Aushang in der Zeit vom 02.09.1997
bis zum 28.09.1997 erfolgt.

Pegau, den 08.04.1998 .....
Siegel Bürgermeister

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauBG ist am 09.09.1997 durchgeführt worden.

Pegau, den 08.04.1998 .....
Siegel Bürgermeister

Trägerbeteiligung

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.09.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden
23.01.1998

Pegau, den 08.04.1998 .....
Siegel Bürgermeister

Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 11.09.97/22.1.98 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Pegau, den 08.04.1998 .....
Siegel Bürgermeister

Auslegung

Die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29.09.1997 ..... bis zum 07.11.1997 ...
während ——————— nach § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ——————— in ——————— und durch Aushang in der Zeit vom 22.09.1997 bis zum 07.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Pegau, den 08.04.1998 .....
Siegel Bürgermeister

Planunterlage

Die Flurstücksbezeichnungen und die Darstellung der Flurstücksgrenzen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Borna, den 11.9.1998 .....

Siegel Amtsleiter Vermessungsamt

FREISTAAT SACHSEN STAATLICHES VERMESSUNGSAMT BORNA

Planentwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Ing. Büro Asel & Partner, Pegau.

Pegau, den 08.04.1998 .....

Siegel Unterschrift

Stadt Pegau Bürgermeister

Ergebnis der Abwägung

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen ~~der Träger~~ öffentlicher Belange am 05.03.1998 ~~geprüft~~. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10.09.1998

Pegau, den 14.09.98 .....

Siegel Bürgermeister

Stadt Pegau Bürgermeister

Erneute Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie die Begründung in der Zeit vom 02.02.1998 bis zum 16.02.1998
~~während~~ ..... erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, ~~am~~ ..... ~~in~~ .....
~~und~~ durch Aushang in der Zeit vom 23.01.1998
bis zum 16.02.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Pegau, den 08.04.1998 .....

Siegel Bürgermeister

Stadt Pegau Bürgermeister

Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1, Satz 2 BauGB durchgeführt

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 05.03./10.9.98 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung 05.03.1998 gebilligt.
10.09.1998

Pegau, den 14.09.1998 .....

Siegel Bürgermeister

Stadt Pegau Bürgermeister

Genehmigung der Satzung

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: .....
mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Leipzig, den ....
Siegel Regierungspräsidium Leipzig

Beitrittsbeschluss

Der Stadtrat hat am ..... über die in der Genehmigung des Regierungspräsidiums vom ..... enthaltenen Auflagen Beschluß gefaßt.

Pegau, den ....
Siegel Bürgermeister

Ausfertigung der Satzung

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Plan (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Pegau, den ....
Siegel Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .....
in ..... und durch Aushang vom .....
bis zum ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. 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, 246a Abs. 1, Satz 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Pegau, den ....
Siegel Bürgermeister

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG

11.11.98

51-25 11.20/72-98

08/28/98

Leipzig, den 12.11.98

Gesetzliche Grundlagen

Zum Bebauungsplan der Stadt Pegau „Gewerbegebiet Pegau-Zauschwitz“

Baugesetzbuch (-BauGB-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I; S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I; S,466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I; S.58)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.Juli 1994 (SächsGVBI. Nr. 1401)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.März 1987 (BGBl. I, S.889), zuletzt geändert durch zweites Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 30. April 1998.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der Fassung vom 11. Oktober 1994 (SächsGVBl. S 1601, bereinigt 1995 S. 106)

Verfahrensdaten

Abgrenzung :

1) im Norden : vorhandene Straße zur Bahnlinie

2) im Westen : durch die Bahnlinie Zeitz-Leipzig

3) im Süden : durch das Gewerbegebiet Pegau-Carsdorf

4) im Osten : durch die Staatsstraße S 68 Pegau - Wiederau

Größe : Der Geltungsbereich umfaßt ca. 1,9 ha.

Textliche Festsetzungen

Zum Bebauungsplan der Stadt Pegau „Gewerbegebiet Pegau-Zauschwitz“

A : Planungsrechtliche Festsetzungen

1) Art der baulichen Nutzungen

§ 9 Abs. 1 Bau GB, § 1 bis 15 Bau NVO

1.1) Die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zwischen

- im Norden die vorhandene Straße zur Bahnlinie
- im Westen durch die Bahnlinie Zeitz-Leipzig
- im Süden durch das Gewerbegebiet Pegau-Carsdorf
- im Osten durch die S 68 Pegau-Wiederau

wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Bau NVO festgesetzt:

Die Anzahl der im GE-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bzw. Betriebsinhaber oder Betriebsleiter ist begrenzt auf 1 Wohnung pro Gewerbefläche.

1.2) Die im Plan mit der entsprechenden Signatur und Hinterlegung kenntlich gemachten Flächen werden als Verkehrsflächen - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB - festgesetzt. Die Ausweisung der Flächen erfolgt entsprechend dem Planeintrag.

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

2.1) Für das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung maßgebend. Die angegebenen Werte sind Höchstwerte, die jedoch nur im Rahmen der als überbaubar ausgewiesenen Fläche realisierbar sind.

2.2) gem. § 17 Abs. 4 BauNVO erfolgt die in der Planzeichnung angegebene Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

2.3) Gemäß § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgelegt.

2.4) Gemäß § 17 BauNVO wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgelegt.

3) Bauweise
§ 9 Abs. 1 BauGB, § 22 BauNVO

3.1) Als Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die „Offene Bauweise“ - gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

../2

4) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 BauGB, § 23 BauNVO

4.1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

5) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. (1) Nr. 23 BauGB

5.1) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen zur Verminderung von Luftverunreinigungen feste Brennstoffe, wie Kohle, Holz und Torf nicht für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke verwendet werden.

B : Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (öBV) gemäß § 83 SächsBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

1) Geltungsbereich

1.1) Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pegau-Zauschwitz" der Stadt Pegau.

1.2) Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung regelt:

- die Gestaltung der Dächer
- die Gestaltung der Gebäudehöhen

2) Gestaltung der Dachform und Dachneigung

2.1) Innerhalb des Baugebietes sind für jegliche Gebäude geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 30° vorgeschrieben. Flach- oder leicht geneigte Pultdächer sind ebenfalls zulässig.

3) Zulässige Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 2 BauGB, § 17 Abs. 5 und § 15 BauNVO

3.1) In den festgesetzten GE-Gebieten sind die Gebäudehöhen auf max. 10,0 m begrenzt. Bezugspunkt ist OK Straße. Eine Staffelung der Gebäude in der Höhenabwicklung ist anzustreben.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind technische Teilbereiche, die konstruktiv oder betriebsbedingt die Höhe überschreiten müssen.

4) Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB

4.1) Die Verkehrsflächen sind in Bezug auf Nutzungsgliederung, Querschnitt und Trassenführung in der Planzeichnung beschrieben.

C : Hinweise

1) Denkmalschutz

1.1) Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein archäologischer Relevanzbereich gem. § 2 (5g) SächsDschG. Bei Bauarbeiten auftretende archäologische Funde sind zu sichern und dem Archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden mitzuteilen. Grabungarbeiten sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem o.g. Landesamt zu treffen.

2) Altlastenverdachtsflächen

2.1) Eine Altlastenerkundung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pegau-Zauschwitz", Stadt Pegau hat bisher keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht erbracht. Sollten für diesen Bereich durch weitere Untersuchungen Hinweise auf Altlasten bekannt werde, sind diese dem Amt für Umweltschutz des Landkreises Leipzig mitzuteilen.

D : Grünordnerische Festsetzungen

nach § 9(1) Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB

1) Schutz und Pflege der Landschaft

1.1) Oberbodensicherung und Bodenschutz

1.2) Der Oberboden (Mutterboden) ist gemäß BauGB § 1 Abs. 7, § 9 Abs. 1 Nr. 20, EGAB § 7 Abs. 3, der DIN 18915 und nach dem Merkblatt „Gewährleistung des Bodenschutzes bei Einzelvorhaben" zu sichern, zu schützen und wieder zu verwenden.

1.3) Pestizid-, speziell Herbizideinsatz, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

2) Gestaltung der Stellplätze für Personen- und Lastkraftwagen
§ 9 (1) BauGB, § 12 BauNVO

2.1) Oberirdische private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als Pflaster mit mindesten 20 % Fugenanteil mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schotterrasen unter Nutzung von Vegetationsflächen als Versickerungsbereich auszuführen und mit standortgerechten Gräsermischungen zu begrünen und zu erhalten.

2.2) Auf privaten Stellplatzanlagen ist je 4 KFZ-Stellplätze bzw. 60 m² Stellplatzfläche eine Fläche von der Größe eines Stellplatzes (mindestens aber 6 m²) mit Bodendeckern einzugrünen und mit einem Baum zu bepflanzen.

3) Pflanzgebote und Pflanzbindungen

3.1) Pflanzgebote

3.1.1) Straßenböschungen und Grünflächen werden mit Landschaftsrasen mit Wildkräutern eingesät bzw. mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt.
z.B.: Kurzblühender Böschungs- und Extensivrasen (mit Klee und Kräutern - für Dämme und Grünstreifen)

Artenzusammensetzung :

5 %	Agrostis tenuis
40 %	Festuca ovina
10 %	Festuca rubra rubra
15 %	Festuca rubra commutata
4 %	Phleum pratense
2 %	Sanguisorba minor
1 %	Lotus corniculatus
1 %	Midicago lupulina
1 %	Trifolium dubuim
1 %	Achillea millefolium

Es sollen maximal zwei Schnitte im Jahr durchgeführt werden. Die Anwendung von Herbiziden bei der Unterhaltungspflege ist zu unterlassen.

3.1.2) Die vorgesehenen Anpflanzungen von Gehölzen sind mit nachstehend aufgeführten standortgerechten Arten auszuführen:
Die Vorschriften über Pflanzabstände der Versorgungsträger z.B. WESAG, BahnAG sind zu beachten.

Geeignete Gehölzarten :

Art / Sorte	Qualität
Bäume	
Tilia cordata	H. 3xv D.b. 14-16
Obstgehölze	
Apfel „Geheimrat Dr. Oldenburg“	H. 2xv m.B. 8-10
Apfel „Goldparmäne“	H. 2xv m.B. 8-10
Apfel „Gravensteiner“	H. 2xv m.B. 8-10
Apfel „Jakob Lebel“	H. 2xv m.B. 8-10
Apfel „Landsberger Renette“	H. 2xv m.B. 8-10
Apfel „Rheinischer Bohnapfel“	H. 2xv m.B. 8-10
Apfel „Kaiser Wilhelm“	H. 2xv m.B. 8-10
Apfel „Schöner von Boskoop Typ Achberg“	H. 2xv m.B. 8-10
Birne „Bosc`s Flaschenbirne“	H. 2xv m.B. 8-10
Birne „Köstliche aus Charneux“	H. 2xv m.B. 8-10
Petersbirne	H. 2xv m.B. 8-10
Walnuß (Juglians regia)	H. 2xv m.B. 8-10
Süßkirsche „Büttners Rote“	H. 2xv m.B. 8-10
Sträucher	
Corylus avellana	4 Triebe 60-100
Euonymus europaeus	3 Triebe 60-100
Rhamnus frangula	3 Triebe 60-100
Rhamnus catharticus	3 Triebe 60-100
Crataegus monogyna	3 Triebe 60-100
Crataegus laevigata	3 Triebe 60-100
Lonicera xylosteum	4 Triebe 60-100
Prunus spinosa	3 Triebe 60-100
Rosa spec.	3 Triebe 60-100
Viburnum opulus	4 Triebe 60-100
Cornus mas	3 Triebe 60-100

3.2) <u>Pflanzbindungen</u>

3.2.1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind grundsätzlich alle Bäume und Sträucher zu schützen und auf Dauer zu unterhalten. Soweit sie abgängig sind, sind sie durch neue zu ersetzen.
In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (siehe Deutsche Norm : „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" - DIN 18920 vom Okt. 1973)

Aufgestellt:

Pegau, den 14.09.1998

.....
Bürgermeister

Stadt Pegau Bürgermeister