



ANLAGE 4 - Masterplanung

„Blue Future Technologiegebiet Raguhn-Jeßnitz OT Marke“

der Stadt Raguhn Jeßnitz

Grundlage der Planung: Stadtratsbeschluss Nr. [...] vom [...]

PLANUNGSENTWURF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als
 - a) **Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO**
 - b) **Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO**
 festgesetzt.
- 1.2. Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 BauNVO zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) allgemein z. ulässigen Nutzungen werden i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsleiter) und Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ausnahmsweise zulässigen Nutzung werden i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Des Weiteren werden Einzelhandelsbetriebe und über 2000 m² große Photovoltaikfreiflächenanlagen und Windenergieanlagen ausgeschlossen.
- 1.3. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind:
 1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Tankstellen nur zu Betriebszwecken
 Im Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig – ausgenommen ist Werksverkauf, wenn er gegenüber der Grundfläche und der Baumasse untergeordnet ist.
- 1.4. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16, § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
- 1.5. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 25 m Oberkante Gebäude in Bezug auf die jeweils angrenzende Planstraße festgesetzt; Ausnahmen gelten für technische Produktionsanlagen sowie für zum Beispiel Schornsteine, Silos, Tanks, Krananlagen, usw. deren Höhe auf 35 m festgesetzt wird. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung ist flächenmäßig pro Gebäude bis max. 80% und höhenmäßig unter Beachtung der festgesetzten Gebäudehöhe bis maximal 5,50 m zulässig.
- 1.6. Überbaubare Grundstücksfläche Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

2. Grünordnung- / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- 2.1. Generell sind bei allen Bepflanzungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans einheimische, standortgerechte Laubgehölze zur Anwendung zu bringen, insbesondere:

Baumarten <ul style="list-style-type: none"> • Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) • Feldulme (Ulmus minor MILL.) • Hainbuche (Carpinus betulus L.) • Spitzahorn (Acer platanoides) • Feldahorn (Acer campestre L.) • Bergahorn (Acer pseudoplatanus) • Vogelkirsche (Cerasus avium) • Eberesche (Sorbus aucuparia L.) • Wildpappel (Malus sylvestris) • Wildbirne (Pyrus communis) • Traubeneiche (Quercus petraea) • Stieleiche (Quercus robur L.) • Stadtlinde (Tilia cordata) • Kaiserlinde (Tilia Pallida) 	Strauchbepflanzung <ul style="list-style-type: none"> • Haselnuß (Corylus avellana L.) • Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus L.) • Hundstose (Rosa canina) • Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna) • Schlehe (Prunus spinosa) • Hartriegel (Cornus sanguinea) • Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) • Brombeere (Rubus fruticosus) • Holunder (Sambucus nigra)
---	--
- 2.2. Die im Plangebiet außerhalb der Baufelder vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und durch Anpflanzung weiterer einheimischer, standortgerechter Laubgehölze zu ergänzen.
- 2.3. Die nicht überbaubaren Flächen sind naturnah zu gestalten bzw. so anzulegen, dass eine Versiegelung vermieden wird.
- 2.4. Entlang der Planstraße A wird eine Baumallee aus heimischen Gehölzen, insbesondere
 - Spitzahorn (Acer platanoides),
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus),
 - Stadtlinde (Tilia cordata),
 - Kaiserlinde (Tilia Pallida),
 angelegt.
- 2.5. In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im südlichen Plangebietsteil anzupflanzen. Ausgleichsmaßnahme A1: [...] Ausgleichsmaßnahme A2: [...] [...] [...]
- 2.6. [...] [...]

Umgang mit Niederschlagswasser

- 2.7. Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig zur Versickerung zu bringen und geeignete Verdunstungsflächen, wie z.B. Mulden vorzusehen. Vorbehandelte und nicht versickernde Überschusssmengen an Niederschlagswassermengen sind auf dem Grundstück nach Möglichkeit naturnah, offen zurückzuhalten. Für vorbehandelte Niederschlagswassermengen, die nicht auf dem Grundstück versickert, verdunstet werden können oder die die Kapazitäten der Niederschlagswasserrückhaltung auf dem Grundstück übersteigen, ist es erlaubt, mit einer Drosselmenge in Höhe von xxx, den Ausgleichsflächen Axx und Axx, den Stau und Versickerungsflächen bzw. der Gehölzfläche Axx zugeleitet zu werden.

3. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m der DIN 4109

- 3.1. Im Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen allgemein zulässig, deren Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die folgenden festgesetzten Werte (immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel – IFSP) nicht überschreiten:

GE 1 und GE 2	IFSP XX dB(A)/m ² (tags) und IFSP XX dB(A)/m ² (nachts)
GE 3 und GE 4	IFSP XX dB(A)/m ² (tags) und IFSP XX dB(A)/m ² (nachts)
GI 1 und GI 2	IFSP XX dB(A)/m ² (tags) und IFSP XX dB(A)/m ² (nachts)
GI 3a und 3b	IFSP XX dB(A)/m ² (tags) und IFSP XX dB(A)/m ² (nachts)
GI 4 und GI 5	IFSP XX dB(A)/m ² (tags) und IFSP XX dB(A)/m ² (nachts)

 vorgenannten Werte sind im weiteren B-Planverfahren gem. Gutachten aufzunehmen! Überschreitungen des o.g. IFSP sind nur zulässig, wenn sich Abweichungsmöglichkeiten von den IFSP, ohne Erhöhung der Immissionsbelastung der Wohnbevölkerung, insbesondere aus der erst im Einzelfall zu berücksichtigenden Verschattungswirkung von derzeit noch nicht errichteten Gebäuden, ergeben. Der Nachweis hat nach der DIN ISO 9613-2 zu erfolgen bzw., sofern ein messtechnischer Nachweis erfolgt, gemäß den Vorschriften der TA-Lärm.
- 3.2.

PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- | | |
|---------------|---|
| GE | Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO |
| GI | Industriegebiet gem. § 9 BauNVO |
| GI 1-3 | Industriegebiet Baufeld Nr. |
| 0,8 | Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO |
| 25/35 m | max. OK Gebäude über Oberkante Planstraße gem. § 18 Bau NVO – Ausnahmen gem. textl. Festsetzung Ziff. 1.5. |
| 70/62 | Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel tags/nachts in dB(A)/m ² – Überschreitungen nur gem. Ziff 3.2. textl. Festsetzung zulässig |

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)

- Umspannwerk
- Trafostation
- Schmutzwasserbeseitigung
- Niederschlagswasserbeseitigung
- Löschwasserbehälter

Hauptversorgungsleitungen- und Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)

- Mittel- und Niederspannungsleitung
- Gashoch- und Mitteldruckleitung

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche öffentlich
- Grünfläche privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen bzw. linienhafte Darstellung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

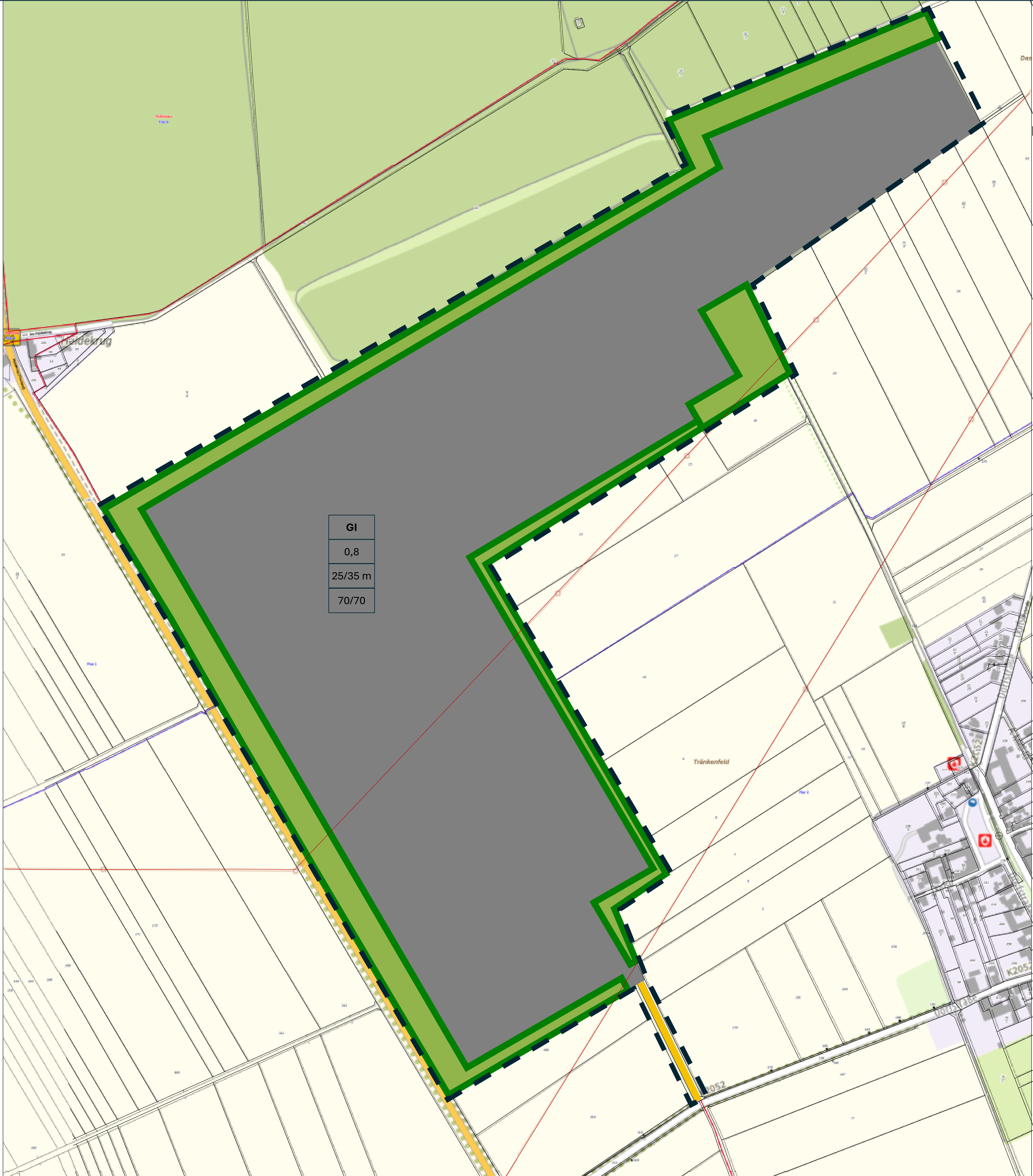
STADT
RAGUHN-JESSNITZ

MASTERPLAN - ENTWURFSSTAND

„Blue Future Technologiegebiet Raguhn-Jeßnitz OT Marke“

Vorhabenträger:
Blue Future RJ Marke GmbH
Schillerstraße 5, 04109 Leipzig

	Bearbeiter: Dipl. Ing. Architekt Thomas Bergler	Maßstab: ohne	Entwurfsstand: 03/2025
--	---	------------------	---------------------------



GI
0,8
25/35 m
70/70