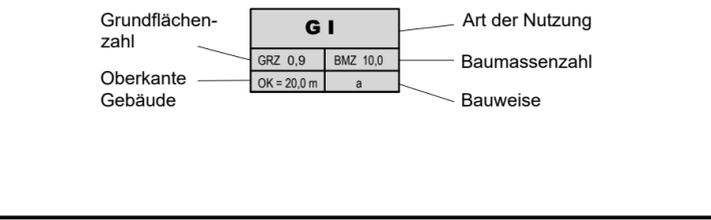


PLANZEICHENERKLÄRUNG

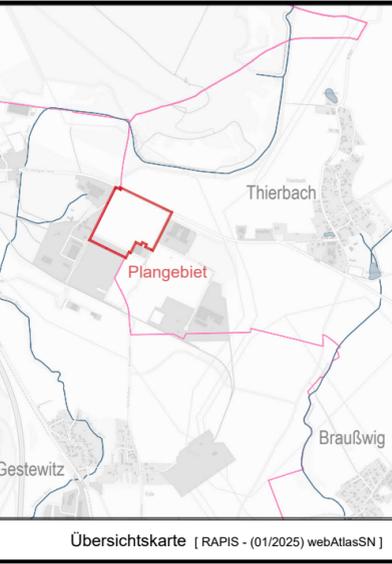
- [entsprechend PlanZV]
- ### Zeichnerische Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]
 - GI Industriegebiet gem. § 9 BauNVO (s.TF 1.2)
 - GI E eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO (s.TF 1.1 und TF 1.2)
 - Maß der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]
 - GRZ Grundflächenzahl als Höchstgrenze
 - BMZ Baumassenzahl als Höchstgrenze
 - OK Oberkante Gebäude als Höchstmaß in m über 164,5m NHN
 - Bauweise** [§ 22 BauNVO]
 - a abweichende Bauweise (s. TF 3.1 und TF 3.2)
 - Verkehrsflächen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**
 - Baumerhalt
 - Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung des Plangebietes [§ 9 Abs. 7 BauGB]
 - 20m-Abstand 20m-Abstand zur befestigten Fahrbahnkante der Staatsstraße S 48; nachrichtlich (s. Textliche Festsetzung TF 3.3)
 - Bemaßung in m
- ### Kartengrundlage
- Gebäude
 - Flurstücksgrenze mit -nummer
 - Stadtgrenze
 - Baumbestand
 - befestigter Fahrhahnrand S43
- ### informell
- 70m - Abstand Abstand zu den Störfallanlagen des benachbarten Wasserstoffproduzenten (geplante Erweiterung im 2.BA)

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ### I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- #### Art der baulichen Nutzung
- [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 9 BauNVO]
- TF 1.1** In den eingeschränkten Industriegebieten GI E sind nur Nutzungen zulässig, die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete im Tagzeitraum einhalten.
- TF 1.2** Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- #### Maß der baulichen Nutzung
- [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO]
- TF2.1** Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.
- TF 2.2** Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (OK max 20,0m) ist die Straßenmitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- TF 2.3** Von der Begrenzung der festgesetzten Oberkanten ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Belichtungs- und Lüftungsanlagen, Aufzugshäuser, Telekommunikationsanlagen oder Solar- bzw. Windanlagen.
- #### Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
- [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauNVO]
- TF 3.1** In der abweichenden Bauweise sind Gebäude oder Hausgruppen bis zu einer Länge von 300m zulässig.
- TF 3.2** Abweichend von § 6 Abs. 5 S. 1 und 2 SächsBO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche für Gebäude / Gebäudeteile mit einer Länge > 25m 0,4 H und für Gebäude / Gebäudeteile mit einer Länge > 50m 0,6 H.
- TF 3.3** In einer Entfernung von 20m zur Staatsstraße S 48 ist die Errichtung von Hochbauten gemäß § 24 SächsStrG nicht zulässig.
- #### Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]
- TF 4.1:** Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser, sofern es nicht für andere Zwecke benötigt wird, zu versickern oder in das geplante Regenrückhaltebecken einzuleiten.
- TF 4.2:** In dem Industriegebiet ist je angefangene 1.500m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Pflanzliste zu pflanzen und in der natürlichen Wuchsform dauerhaft zu erhalten. Bereits vorhandene Bäume können angerechnet werden.
- TF 4.3:** Die mit dem Planzeichen „Baumerhalt“ festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie mit einem Baum aus der Pflanzliste (Pflanzqualität mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 25cm) zu ersetzen.



Gemeinde	Stadt Kitzscher	
Ernst-Schneller-Straße 1 04567 Kitzscher		
Titel		
vorhabenbezogener Bebauungsplan "Logistikzentrum im IGZ Goldener Born"		
Projektstand		
VORENTWURF Februar 2025		
Maßstab		
M 1 : 2.500		
Verfasser		
PLANUNGSBÜRO HANKE GmbH Polenzer Straße 6b, 04827 Machern Tel.: 034292 710-0 / www.pbhanke.de Geschäftsführer: Jörg Hanke Bearbeiter: Falk Wagner		
Machern, 20.02.2025		

Original-Platgröße: 594 mm x 279 mm