



- ### Verfahrensvermerke
- Der Gemeinderat der Gemeinde Borsdorf hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 29.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt" beschlossen und am ..... öffentlich bekannt gemacht.  
Borsdorf, den .....  
Kaden, Bürgermeisterin
  - Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Planunterlagen zum Bebauungsplan "Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt" in der Zeit vom ..... bis ..... in der Gemeindeverwaltung Borsdorf, Rathausstraße 1, 04451 Borsdorf während der Dienststunden öffentlich ausgelegt.  
Borsdorf, den .....  
Kaden, Bürgermeisterin
  - Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... förmlich von der Erarbeitung des Bebauungsplanes unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.  
Borsdorf, den .....  
Kaden, Bürgermeisterin
  - Der Gemeinderat hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes "Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt" mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Borsdorf, den .....  
Kaden, Bürgermeisterin
  - Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Borsdorf, den .....  
Kaden, Bürgermeisterin
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes "Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung und der Umweltbericht haben in der Zeit vom ..... bis ..... (einschl.) in der Gemeindeverwaltung Borsdorf, Rathausstraße 1, 04451 Borsdorf während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Borsdorf am ..... rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.  
Borsdorf, den .....  
Kaden, Bürgermeisterin
  - Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am ..... geprüft und die Abwägung durchgeführt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Borsdorf, den .....  
Kaden, Bürgermeisterin
  - Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster wird bestätigt.  
Borna, den .....  
Landratsamt Landkreis Leipzig  
Vermessungsamt
  - Der Bebauungsplan "Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung sowie dem Umweltbericht, wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ..... vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.  
Borsdorf, den .....  
Kaden, Bürgermeisterin
  - Die Genehmigung der Satzung für den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung sowie dem Umweltbericht, wurde mit Verfügung des Landkreises Leipzig vom ..... mit Az: ..... erteilt.  
Borna, den .....  
Landratsamt Landkreis Leipzig
  - Die Satzung des Bebauungsplanes "Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.  
Borsdorf, den .....  
Kaden, Bürgermeisterin
  - Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes "Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt" sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt Borsdorf 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.  
Borsdorf, den .....  
Kaden, Bürgermeisterin

### Anlage zu Planteil A (Planzeichnung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 90

I. Planrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 

<b>GE</b>	sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel"
-----------	---------------------------------------
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)
 

OK 8,0 m	max. zulässige Oberkante
0,6	max. zulässige Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
 

a	abweichende Bauweise
	Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 

	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 

	Erhaltung von Bäumen
--	----------------------
- sonstige Planzeichen
 

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)				
<table border="1"> <tr> <th>Art der baulichen Nutzung</th> <th>Höhe baulicher Anlagen</th> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl (GRZ)</td> <td>Bauweise</td> </tr> </table>	Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen	Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise	Erläuterung der Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen				
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise				
	Höhenbezugspunkt in m über NHN				
	Bemaßung in m				

II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	Name der Gemarkung
	Gemarkungsgrenze
	Bestandsgebäude

- ### Teil B (Textliche Festsetzungen)
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 11 Abs. 2 BauNVO)
    - Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ist ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" festgesetzt. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 799 m² sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die mit der Hauptnutzung in direktem Zusammenhang stehen.
    - Zur Verkaufsfläche zählen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes und die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leertgautomaten und Windfang im Inneren des Gebäudes. Nicht Bestandteil der Verkaufsfläche sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen sowie Sozialräume.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)
    - Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)  
Die Höhe der baulichen Anlagen ist im SO gemäß Planeinschrieb als maximal zulässige Oberkante auf 8,0 m festgesetzt. Maßgebliche Bezugshöhe ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Höhenbezugspunkt (126,9 m NHN). Für die Durchführung von Reparatur- und Wartungsarbeiten zwingend erforderliche Bauteile sowie aus Immissionschutzgründen erforderliche Schornsteine größerer Höhe können in Ausnahmefällen zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
    - Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 und 19 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im SO mit 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
Die Bauweise ist im SO als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten. Die Abstandsflächen gemäß § 6 BauGB LSA sind einzuhalten.
    - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß sowie die Errichtung von technischen Anlagen sowie von Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig.
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Gemäß Planeinschrieb ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
    - Die Errichtung von Ein- und Ausfahrten innerhalb des gemäß Planeinschrieb festgesetzten Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt ist nicht zulässig.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - M1 - Pflanzung einer Feldhecke  
Innerhalb des SO sind Feldhecken mit einer Gesamtfläche von mind. 500 m² zu pflanzen. Die Flächen sind mit ca. 25 % Bäumen und 75 % Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölze sind mit einer Qualität der Bäume als Hochstamm 3xv mDb StU 14-16 und der Sträucher 2xv ab 60-100 cm in einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m x 1,5 m spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 2 "Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland" entsprechend dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2012" (BMU 2012) zu verwenden. Für abgehende Gehölze ist spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode Ersatz zu schaffen.
    - Das gemäß Planeinschrieb zum Erhalt festgesetzte Einzelgehölz ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für abgehende Gehölze ist spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode Ersatz zu schaffen.
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)
- Werbeanlagen  
Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Unzulässig sind Leuchtwerbung in wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung.
- III. 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 der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landkreis Leipzig oder dem Landesamt für Archäologie 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.
  - Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Fauchenschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.
- Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 - 154 StrlSchV). Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren.

### Rechtsgrundlagen

**BauGB (2020):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

**BauNVO (2017):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**BBodSchG (2017):** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

**BBodSchV (2017):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

**BNatSchG (2020):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.

**KrWG (2017):** Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

**PlanZV (2017):** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**ROG (2017):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

**SächsKrWBoDSchG (2019):** Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

**SächsBO (2018):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.

**SächsDSchG (2019):** Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert worden ist.

**SächsLPlG (2018):** Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706).

**SächsNatSchG (2018):** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist.

**VwVSAchSBO (2019):** Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl.SDR. S. S. 59; SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 27. November 2019 (SächsABl. SDR. S. S. 339).

Übersichtsplan  
Maßstab 1 : 5.000

	Plangebiet
--	------------

**Plangrundlagen**  
GeoSN, dl-de/by-2-0, Stand: 02.10.2019

Jede weitere Vervielfältigung, Verwendung für sonstige Zwecke oder Weitergabe an sonstige Dritte ist unzulässig.

**Planaufstellende Kommune**  
Gemeinde Borsdorf  
Rathausstraße 1, 04451 Borsdorf  
fon (0 34 291) 414-0 fax (0 34 291) 414-12

**Entwurfsverfasser**  
büro.knoblich  
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin  
fon (0 34 23) 7 58 60-0 fax (0 34 23) 7 58 60-59

<b>Lagebezug:</b> ETRS89_UTM-33N	<b>Höhenbezug:</b> DHHN 2016
<b>Landkreis:</b> Leipzig	<b>Gemeinde:</b> Borsdorf
<b>Gemarkung:</b> Panitzsch	<b>Flurstück:</b> 328/2

Datum	Name	Unterschrift
Gezei, 11.05.20	Mül	
Bearb, 11.05.20	Mül	
Gepr, 11.05.20	Kno	

**Bebauungsplan**  
**"Nördliche Erweiterung/Abrundung Ortslage Borsdorf - Einkaufsmarkt"**  
Vorentwurf

<b>Projektnr.:</b> 20-002	<b>Plan-Name:</b> 20-002_VE_A0_OP.pdf	<b>Maßstab</b>	<b>Blatt</b> 1
<b>Phase:</b> Vorentwurf	<b>Plan-Maße:</b> 590,02 mm x 720,93 mm	1:500	1 Bl.

