

**Verfahrensvermerke**

- Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: .....). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.
 

Eilenburg, ..... Siegel .....  
Landratsamt Landkreis Nordsachsen  
Vermessungsamt
- Der Gemeinderat der Gemeinde Borsdorf hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.
 

Borsdorf, ..... Siegel .....  
Kaden, Bürgermeisterin
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats vom ..... übereinstimmt.
 

Ausgefertigt, Borsdorf, ..... Siegel .....  
Kaden, Bürgermeisterin
- Der Satzungsbeschluss 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.
 

Borsdorf, ..... Siegel .....  
Kaden, Bürgermeisterin

**Planteil A**

**Planzeichenerklärung**

- zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 

sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 

OK 9,5	maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter	GRZ 0,8	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
VKF 0,262	Verkaufsflächenzahl		
  - Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> Baugrenze	a	abweichende Bauweise
---	---	----------------------
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 

Einfahrtbereich
  - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 

Schmutzwasserpumpstation
  - Sonstige Planzeichen
 

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:2px solid black;"></span> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
---	--

Art der baulichen Nutzung		Erläuterung der Nutzungsschablone (VKF gibt an, wie viel Quadratmeter an Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist.)
Grundflächenzahl (GRZ)	Oberkante (OK)	
Verkaufsflächenzahl (VKF)	Bauweise	

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

<span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom:1px solid blue;"></span> Flurstücksgrenze	223	Flurstücksnummer
<span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom:1px dashed black;"></span> Bemaßung in m	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid black; border-radius:50%;"></span>	Geländehöhe ü. NN in m
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgray; border:1px solid black;"></span> Bauliche Anlagen (Bestand)	125,19	
- Nachrichtliche Übernahmen
 

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span> Grenze des Landschaftsschutzgebiets "Partheaue" (in Ausgliederung bis vsl. 2024)	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:2px solid gray;"></span> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "2. Änderung Gewerbegebiet Borsdorf"	

**Planteil B (textliche Festsetzungen)**

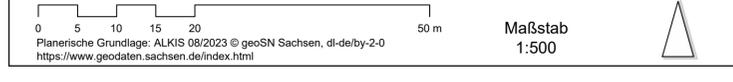
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des am 24.06.2005 in Kraft getretenen Bebauungsplans "2. Änderung Gewerbegebiet Borsdorfer Straße" außer Kraft.

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**
  - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
    - Das als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzte Baugebiet dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.
    - Zulässig sind Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels als Supermarkt/Vollsortimenter mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 1.980 m<sup>2</sup> sowie ergänzende Handels- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Bäckerei- und Imbissbetriebe, Postfiliale) mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> zulässig.
    - Bei Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Sortimentsliste von Brandis und Borsdorf, darf der Anteil der zentrenrelevanten Neben sortimente gemäß der Sortimentsliste 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

**„Sortimentsliste von Brandis und Borsdorf“**

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Reformwaren	Eisenwaren, Werkzeuge
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Parfümeriewaren	Badeinrichtungen, Sanitär, Fliesen
Arzneimittel und apothekenübliche Waren	Bauelemente, Installationsmaterial, Rollläden, Rollos, Markisen
Zeitungen, Zeitschriften, Lotto / Toto	Farben, Lacke, Tapeten
Schnittblumen	Holz Bauelemente
	Gartenbedarf, Pflanzen / Zubehör
zentrenrelevante Sortimente	Gartenmöbel
Sanitätswaren, Medizinisch-orthopäd. Artikel	Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Einrichtungszubehör
Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf	Matratzen, Bettwaren
Spielwaren, Bastelartikel	Teppiche, Bodenbeläge
Bekleidung, Wäsche	Campingartikel
Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien	Sportgroßgeräte
Baby-/ Kinderartikel	Auto- / Motorradzubehör
Schuhe, Lederwaren	Beleuchtungskörper
	Elektroinstallationsbedarf
Arbeitsbekleidung	Reitsportartikel, Angelbedarf
Sportbekleidung und Schuhe, klein/volumige Sportartikel	Fahrrad / Zubehör
Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel	Elektrogroßgeräte
Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen	Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Multimedia
Antiquitäten	Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoolog. Bedarf
Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche	Lampen / Leuchten
Uhren, Schmuck, Silberwaren	
Foto / Zubehör, Optik, Akustik, Hörgeräte	
Musikalien, Münzen, Briefmarken	
Computer / Zubehör, Telekommunikation	
Heimtextilien, Gardinen / Zubehör	



- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
  - Grundflächenzahl (§§ 16,17 und 19 BauNVO)
 

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer GRZ von maximal 0,9 zulässig.
  - Höhe baulicher Anlagen
 

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird mit 9,5 m festgesetzt. Technische Anlagen größerer Höhe (z.B. Entlüftungsrohre, Antennen, Schornsteine, fernmeldetechnische Nebenanlagen, Solaranlagen und ähnliche technische Anlagen) sind bis zu einer Höhe von 12,5 m zulässig. Untere Höhenbezugspunkt ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Höhenbezugspunkt (125,19 m NNH).
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
  - Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäudelängen über 50 m, der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.
  - Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

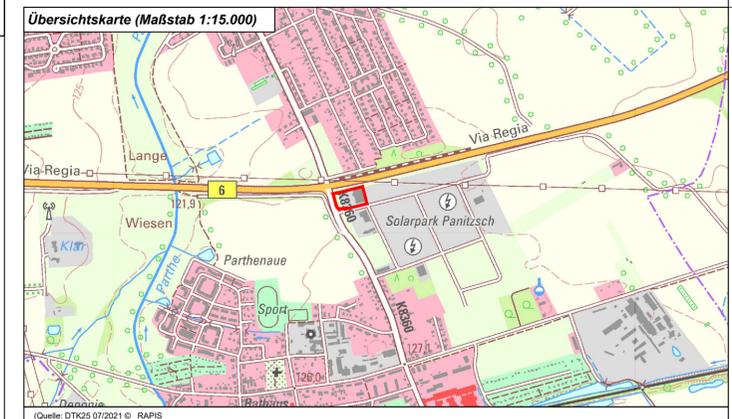
**4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Auf Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein kleinkroniger, standortgerechter einheimischer Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)
    - Werbeanlagen
      - Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in grellen, aufdringlichen und wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind nicht zulässig.
      - Im sonstigen Sondergebiet ist ein beleuchteter Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 15,0 m sowie Einfahrtszeichen mit Werbesymbol zulässig. Unterer Bezugspunkt ist der Höhenpunkt 125,19 m NNH gemäß Planeinschrieb.

**III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

**Denkmalschutz:** 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. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht hinzuweisen.

**Ruhender Verkehr:** Zur Organisation des ruhenden Verkehrs sind gemäß Richtzahlentabelle in § 49 VwVSächsBO festgesetzt, dass mindestens 1 Kraftfahrzeug (Kfz)-Stellplatz je 10 bis 20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche zu errichten ist. Darüber hinaus ist mindestens 1 Fahrradabstellplatz je 150 m<sup>2</sup> herzustellen.



Quelle: DTK25 07/2021 © RAAPS

**gesetzliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung 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.
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

**planaufstellende Kommune**  
Gemeinde Borsdorf  
Rathausstraße 1, 04451 Borsdorf  
fon (0 34 291) 414-0 mail gemeinde@borsdorf.de

**Entwurfsverfasser**  
**büro knoblich**  
LANDSCHAFTSARCHITECTEN  
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin  
fon (0 34 23) 7 58 60-0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de

**Lagebezug:** ETRS89\_UTM-33N  
**Landkreis:** Landkreis Leipzig  
**Gemarkung:** Panitzsch  
**Höhenbezug:** DHHN 2016  
**Gemeinde:** Borsdorf  
**Flurstück:** verschiedene

	Datum	Name	Unterschrift
Gezei.	21.08.23	Nsm	
Bearb.	21.08.23	Nsm	
Gepr.	21.08.23	Kno	

**Bebauungsplan „Einzelhandel nördlich Otto-von-Guericke-Straße“ gemäß § 13a BauGB**  
Entwurf

**Projektnr.:** 20-152  
**Phase:** Entwurfsplanung  
**Plan-Name:** 20230821\_20-152.pdf  
**Plan-Maße:** 780 mm x 524 mm  
**Maßstab:** 1:500  
**Blatt:** 1 Bl.